



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 82-КГ24-2-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 мая 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Горбунова Сергея Владимировича к Журавлеву Филиппу Сергеевичу о расторжении договора купли-продажи

по кассационной жалобе Журавлевой Татьяны Аркадьевны и Журавлева Филиппа Сергеевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 11 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Горбунов С.В. обратился с иском к Журавлеву Ф.С. о расторжении договора купли-продажи гаражей в связи с неисполнением ответчиком обязанности по уплате покупной цены и взыскании судебных расходов.

Решением Курганского городского суда Курганской области от 21 ноября 2022 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 11 апреля 2023 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований.

Суд расторг договор купли-продажи от 10 декабря 2019 г., заключённый между Горбуновым С.В. и Журавлевым Ф.С., признал право собственности Горбунова С.В. на гаражи с кадастровыми номерами (далее – КН) [REDACTED] и [REDACTED], расположенные по адресу: [REDACTED], помещения [REDACTED] и [REDACTED], взыскал с Журавлева Ф.С. в пользу Горбунова С.В. расходы на уплату государственной пошлины в размере 5 350 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 11 апреля 2023 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 3 апреля 2024 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

Федерации не находит оснований для отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Из приведённых положений закона следует, что кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений норм материального и процессуального права, допущенных нижестоящими судебными инстанциями при рассмотрении дела.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами не допущено.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 10 декабря 2019 г. между Горбуновым С.В. (продавец) и Журавлевым Ф.С. (покупатель), действующим с согласия законного представителя Журавлевой Т.А., заключён договор купли-продажи двух гаражей площадью 16,6 кв.м и 18,4 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED], помещения [REDACTED] и [REDACTED].

Из пункта 3 договора купли-продажи следует, что объекты недвижимости продаются за 200 000 руб., которые будут переданы покупателем в день подписания данного договора – 10 декабря 2019 г.

Пунктом 9 договора купли-продажи предусмотрено, что в случае нарушения обязательств по данному договору продавцом или покупателем договор подлежит расторжению.

Переход права собственности зарегистрирован в установленном порядке 19 декабря 2019 г., однако фактически объекты недвижимости не передавались.

28 июня 2022 г. Горбунов С.В. направил Журавлеву Ф.С. требование о расторжении договора купли-продажи в связи с неисполнением обязанности по уплате покупной цены.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о расторжении договора купли-продажи, суд первой инстанции сослался на то, что продавец длительное время (более 2,5 лет) претензий покупателю по неоплате гаражей не предъявлял, что свидетельствует об отсутствии задолженности.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, указав, что в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие факт оплаты гаражей.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает оснований для пересмотра обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

В силу пункта 1 статьи 555 названного кодекса договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных данным кодексом, другими законами или договором.

Существенным признаётся нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 8 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 27 декабря 2017 г., неисполнение покупателем обязанности по оплате переданного ему продавцом товара относится к существенным нарушениям условий договора купли-продажи.

В силу пункта 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

В случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила своё обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Согласно статье 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исследовав и оценив доказательства, в том числе истолковав содержание пункта 3 договора купли-продажи, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об отсутствии какого-либо подтверждения факта оплаты со стороны покупателя.

При таких обстоятельствах решение суда апелляционной инстанции о расторжении договора купли-продажи и признании (возвращении) права собственности продавца на недвижимое имущество соответствует приведённым выше нормам материального права.

Доводы кассационной жалобы о том, что денежные средства для оплаты покупки гаражей были сняты со счёта матерью покупателя – Журавлевой Т.А. перед

заключением договора, а оплата произведена его отцом – Журавлевым С.П., ныне покойным, который вёл совместную деятельность с истцом, относятся к оценке доказательств и к установлению иных фактических обстоятельств дела.

При этом доводы кассационной жалобы носят противоречивый характер, с одной стороны, о том, что оплата цены была произведена денежными средствами, с другой стороны, что оформление договора купли-продажи и перехода права собственности являлось результатом совместной деятельности истца и ответчика.

Данные доводы приводились и в суде апелляционной инстанции, которым дана им оценка в совокупности с представленными доказательствами.

В отличие от суда апелляционной инстанции судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в силу части 2 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Таким образом, доводы кассационной жалобы, связанные с оценкой доказательств и установлением фактических обстоятельств дела, не могут служить основанием для кассационного пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений.

Доводы кассационной жалобы не свидетельствуют о допущенных судами апелляционной и кассационной инстанций нарушениях норм материального или процессуального права, в том числе при исследовании и оценке доказательств, которые бы служили основанием для отмены обжалуемых судебных актов.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 11 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 сентября 2023 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Журавлевой Татьяны Аркадьевны и Журавлева Филиппа Сергеевича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

