



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ17-32

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 августа 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Пахалкова А. [В.] к Гладышевой Н. [В.] о взыскании задолженности по кассационной жалобе Пахалкова А. [В.] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 6 июля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Пахалкова А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пахалков А.В. обратился в суд с указанным выше иском, в обоснование которого указал, что по договору купли-продажи от 24 апреля 2010 г. он приобрёл у Гладышевой Н.В. за 850 000 руб. земельный участок площадью 2000 кв.м с кадастровым номером [], расположенный по адресу: []

_____ . Право собственности Пахалкова А.В. на земельный участок зарегистрировано 7 мая 2010 г.

Данный земельный участок был приобретён Гладышевой Н.В. по договору купли-продажи от 4 ноября 2008 г., заключённому ею с Савкиным А.Н. как с представителем продавца Митрофанова А.И. Право собственности Гладышевой Н.В. на указанный выше земельный участок было зарегистрировано 22 ноября 2008 г.

Приговором Сергиево-Посадского городского суда от 18 августа 2014 г. Савкин А.Н. признан виновным в совершении преступления, предусмотренного статьёй 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Указанным приговором суда установлено, что Митрофанову А.И. спорный земельный участок не предоставлялся, постановление главы Наугольновского сельского Совета Сергиево-Посадского района от 28 декабря 1993 г. и свидетельство о праве собственности на землю от 10 января 1994 г., выданные на имя Митрофанова А.И., были фальсифицированы. Савкин А.Н. по поддельным документам зарегистрировал право собственности на земельный участок на подставное лицо – Митрофанова А.И., а затем по доверенности продал его Гладышевой Н.В., которая, в свою очередь, продала участок истцу. Аналогичным образом Савкин А.Н. продал ряд других земельных участков.

Администрацией Сергиево-Посадского муниципального района к Пахалкову А.В. был предъявлен иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения. При рассмотрении дела судом между сторонами было утверждено мировое соглашение, по условиям которого администрация района отказывается от иска, а Пахалков А.В. оплачивает стоимость земельного участка в размере 124 381 руб. Мировое соглашение сторонами исполнено.

Полагая полученную Гладышевой Н.В. по договору купли-продажи от 24 апреля 2010 г. денежную сумму неосновательным обогащением и своими убытками, истец с учётом уточнённых требований просил суд взыскать с ответчика денежные средства в размере 725 619 руб., составляющие разницу между ценой земельного участка по договору купли-продажи от 24 апреля 2010 г. в размере 850 000 руб. и ценой земельного участка в размере 124 381 руб., уплаченной им муниципальному образованию «Сергиево-Посадский муниципальный район».

Решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 22 марта 2016 г. иск удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам

Московского областного суда от 6 июля 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об отказе в иске.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 6 июля 2016 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В. от 26 июня 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 6 июля 2016 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что Пахалков А.В. на основании договора купли-продажи от 24 апреля 2010 г. приобрёл в собственность у Гладышевой Н.В. за 850 000 руб. земельный участок площадью 2000 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] (л.д. 20–28).

Согласно пункту 3.1 договора купли-продажи от 24 апреля 2010 г. отчуждаемый земельный участок правами других лиц не обременён.

В пункте 4.2 договора указано, что Гладышева Н.В. продала, а Пахалков А.В. купил по данному договору земельный участок свободным от любых имущественных прав и претензий третьих лиц.

Право собственности Пахалкова А.В. на земельный участок зарегистрировано 7 мая 2010 г. (л.д. 23).

Данный земельный участок был приобретён Гладышевой Н.В. по договору купли-продажи от 4 ноября 2008 г., заключённому ею с Савкиным А.Н. как с представителем продавца Митрофанова А.И. Право собственности Гладышевой Н.В. на указанный выше земельный участок было зарегистрировано 22 ноября 2008 г. (л.д. 29, 30).

По приговору Сергиево-Посадского городского суда от 18 августа 2014 г. Савкин А.Н. признан виновным в совершении преступления, предусмотренного статьёй 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Указанным приговором суда установлено, что Митрофанову А.И. спорный земельный участок не предоставлялся, постановление главы Наугольновского сельского совета Сергиево-Посадского района от 28 декабря 1993 г. и свидетельство о праве собственности на землю от 10 января 1994 г., выданные на имя Митрофанова А.И., были фальсифицированы. Савкин А.Н. по поддельным документам зарегистрировал право собственности на земельный участок на подставное лицо – Митрофанова А.И., а затем по доверенности продал его Гладышевой Н.В., которая, в свою очередь, продала участок истцу (л.д. 31, 32, 58–70).

Администрацией Сергиево-Посадского муниципального района к Пахалкову А.В. был предъявлен иск об истребовании земельного участка из чужого незаконного владения. При рассмотрении дела судом было утверждено мировое соглашение между сторонами, по условиям которого администрация отказывается от иска, а Пахалков А.В. оплачивает стоимость земельного участка в размере 124 381 руб. (л.д. 16–19). Мировое соглашение сторонами исполнено.

Разрешая настоящее дело и удовлетворяя иск, суд первой инстанции указал, что с учётом указанных выше обстоятельств на момент заключения договора купли-продажи спорного земельного участка от 24 апреля 2010 г. и передачи его Пахалкову А.В. Гладышева Н.В. не являлась законным владельцем земельного участка, выбывшего из владения собственника помимо его воли, а следовательно, она не исполнила свою обязанность по передаче в собственность истцу спорного земельного участка, свободного от прав третьих лиц.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции указал на то, что земельный участок у истца изъят не был, вследствие чего положения статьи 461

Гражданского кодекса Российской Федерации к данной ситуации применены быть не могут.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что договор купли-продажи земельного участка, заключённый между истцом и ответчиком, не расторгнут, право собственности истца на спорный земельный участок возникло на основании указанного договора, Гладышева Н.В. в заключении названного выше мирового соглашения не участвовала.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

С этой целью в соответствии с частью 2 статьи 56 данного кодекса суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Данные требования закона применительно к обстоятельствам настоящего дела с учётом норм материального права, подлежащих применению, судом апелляционной инстанции не выполнены.

Из установленных судом обстоятельств дела следует, что ответчиком истцу продан земельный участок, выбывший из владения собственника помимо его воли, в силу чего собственник вправе был истребовать его у истца на основании пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от добросовестности приобретателя.

Такой иск администрацией Сергиево-Посадского муниципального района к Пахалкову А.В. был предъявлен, однако истребование земельного участка у него не состоялось вследствие заключения сторонами мирового соглашения, по которому Пахалков А.В. уплатил согласованную сторонами цену данного земельного участка, по существу, выкупив его у собственника, в пользу которого участок подлежал истребованию.

Предъявляя требования к продавцу участка Гладышевой Н.В., а также обжалуя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским

делам Московского областного суда от 6 июля 2016 г., заявитель альтернативно сослался на положения статей 460, 461, 462 и 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Между тем квалификация правоотношений сторон в данном случае зависит от установления всех имеющих значение для дела обстоятельств и оценки их судом, рассматривающим дело.

Статья 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации содержит применяемые в отсутствие специальных правил общие положения о возврате неосновательно приобретённого за счёт другого лица имущества (неосновательное обогащение) независимо от того, являлось ли оно результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

Статьёй 460 Гражданского кодекса Российской Федерации применительно к отношениям, возникающим из договора купли-продажи, установлено, что продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обременённый правами третьих лиц. Неисполнение продавцом этой обязанности даёт покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар (пункт 1).

Правила, предусмотренные пунктом 1 данной статьи, соответственно применяются и в том случае, когда в отношении товара к моменту его передачи покупателю имелись притязания третьих лиц, о которых продавцу было известно, если эти притязания впоследствии признаны в установленном порядке правомерными (пункт 2).

По смыслу приведённой нормы в её системном толковании с положениями статей 461, 462 данного кодекса обременение товара правами (притязаниями) третьих лиц в таком случае не сопряжено с изъятием его у покупателя, однако снижает ценность остающегося у покупателя товара, что является основанием для уменьшения покупной цены либо расторжения договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 461 Гражданского кодекса Российской Федерации при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесённые им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (пункт 1).

Согласно статье 462 названного кодекса, если третье лицо по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, предъявит к покупателю иск об изъятии товара, покупатель обязан привлечь продавца к участию в деле, а продавец обязан вступить в это дело на стороне покупателя.

Непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя.

Продавец, привлечённый покупателем к участию в деле, но не принявший в нём участия, лишается права доказывать неправильность ведения дела покупателем.

Положения приведённых норм в отношениях, вытекающих из договора купли-продажи, устанавливают баланс прав и обязанностей покупателя и продавца, в том числе добросовестного, в случае эвикции по различным основаниям.

Данными нормами прямо не урегулированы отношения покупателя и продавца в тех случаях, когда эвикция не состоялась исключительно по причине заключения мирового соглашения покупателя с третьим лицом, в пользу которого товар подлежал изъятию по предусмотренному законом основанию.

Между тем согласно пункту 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда предусмотренные пунктами 1 и 2 статьи 2 данного кодекса отношения прямо не урегулированы законодательством или соглашением сторон и отсутствует применимый к ним обычай, к таким отношениям, если это не противоречит их существу, применяется гражданское законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации (пункт 3.2 постановления от 11 апреля 2011 г. № 4-П, пункт 3 постановления от 3 ноября 1998 г. № 25-П), соблюдение конституционного принципа равенства запрещает вводить такие различия в правах лиц, принадлежащих к одной категории, которые не имеют объективного и разумного оправдания (запрет различного обращения с лицами, находящимися в одинаковых или сходных ситуациях).

Из обстоятельств дела, как они установлены судом, следует, что проданный ответчиком истцу земельный участок подлежал безусловному

изъятию у истца в пользу администрации, эвикция не состоялась исключительно вследствие заключения Пахалковым А.В. мирового соглашения и уплаты им администрации цены земельного участка. Данное мировое соглашение судом утверждено.

Из установленных обстоятельств дела также следует, что в других аналогичных случаях незаконно отчуждённые Савкиным А.Н. земельные участки были истребованы администрацией у приобретателей.

Поскольку не установлено иное, применение в таком случае к лицам, находящимся в сходных ситуациях, различных правил означало бы нарушение приведённого выше толкования конституционного принципа равенства, изменяло бы установленный законом баланс прав и обязанностей продавца и покупателя.

Согласно пункту 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

Соответственно, пока не установлено иное, приведённое выше положение применимо в настоящем деле как к отношениям между продавцом и покупателем в связи с заключением ими договора купли-продажи спорного земельного участка, так и к отношениям, возникшим между собственником и покупателем по поводу истребования этого участка, в том числе при заключении ими мирового соглашения и определении выкупной цены участка.

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в случае, если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворён, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьёй 461 Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причинённых изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

К участию в деле по иску об истребовании имущества из чужого незаконного владения привлекается лицо, которое передало спорное имущество ответчику, в частности продавец этого имущества. В то же время в силу абзаца второго статьи 462 Гражданского кодекса Российской Федерации непривлечение покупателем продавца к участию в деле освобождает продавца от ответственности перед покупателем, если продавец докажет, что, приняв

участие в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя (пункт 43).

Таким образом, в случаях, предусмотренных статьями 461, 462 Гражданского кодекса Российской Федерации, продавец может быть освобождён от ответственности, если докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии оснований для изъятия товара третьими лицами (пункт 1 статьи 461), либо если докажет, что, участвуя в деле, он мог бы предотвратить изъятие проданного товара у покупателя (статья 462).

Таких обстоятельств в настоящем деле суд апелляционной инстанции не установил, однако в удовлетворении иска к продавцу отказал.

Предотвращение эвикции заключением мирового соглашения и то, что продавец не участвовал в его заключении, само по себе не освобождает продавца от ответственности, если он не докажет, что в отсутствие такого соглашения он смог бы предотвратить изъятие товара у покупателя.

С учётом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, повлекшие неправильное определение правоотношений сторон.

Суд апелляционной инстанции также существенно нарушил положения пункта 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, указав, что истец не доказал вины ответчика, в то время как в соответствии с положениями названной нормы отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального права, повлёкшие вынесение незаконного судебного постановления, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии Московского областного суда от 6 июля 2016 г. подлежит отмене с направлением дела на рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 6 июля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

