



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 82-В11-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2011 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Харланова А.В.

судей – Пчелинцевой Л.М. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Елизарова В.С. к Седовой И.И. о расторжении договора купли-продажи 1/2 доли жилого дома по надзорной жалобе Седовой И.И. на решение Курганского городского суда Курганской области от 18 октября 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 23 декабря 2010 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В. объяснения Седовой И.И., ее представителя Яновского Ю.В., поддержавшего доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Елизаров В.С. обратился в суд с иском к Седовой И.И. о расторжении договора купли-продажи 1/2 доли жилого дома № [ ] по ул. [ ], заключенного 30 июня 2003 г. между ним и ответчиком.

В обоснование заявленного требования истец указал, что при заключении указанного договора купли-продажи отчуждаемая им 1/2 доля жилого дома была оценена по соглашению сторон в [ ] рублей. Однако до настоящего времени Седова И.И. (покупатель) денежные средства ему не выплатила, чем существенно нарушила условия договора. На его письменное предложение о добровольном расторжении договора купли-продажи Седова И.И. не ответила.

Седова И.И. иск не признала и заявила суду о применении срока исковой давности.

Елизаров В.С. заявил суду ходатайство о восстановлении пропущенного срока на обращение в суд с указанным иском (л.д.26).

Решением Курганского городского суда Курганской области от 21 июля 2010 г. в иске отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 2 сентября 2010 г. решение суда первой инстанции от 21 июля 2010 г. отменено. Елизарову В.С. восстановлен срок исковой давности для предъявления требования о расторжении договора купли-продажи 1/2 доли жилого дома. Дело направлено на новое рассмотрение в тот же суд в ином составе судей.

Решением Курганского городского суда Курганской области от 18 октября 2010 г. иск удовлетворен, постановлено расторгнуть договор купли - продажи 1/2 доли жилого дома № [REDACTED] по ул. [REDACTED], заключенный 30 июня 2003 г. между Елизаровым В.С. и Седовой И.И.

Этим же решением суда постановлено возвратить Елизарову В.С. в собственность 1/2 долю жилого дома по указанному адресу; прекратить зарегистрированное за Седовой И.И. право собственности на 1/2 долю данного жилого дома и восстановить зарегистрированное право собственности на 1/2 долю данного жилого дома за Елизаровым В.С.

Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 23 декабря 2010 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Седовой И.И. ставится вопрос об отмене решения суда первой инстанции от 18 октября 2010 г. и кассационного определения от 23 декабря 2010 г.

08 июня 2011г. судья Верховного Суда Российской Федерации истребовал дело в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 24 августа 2011г. передал с надзорной жалобой заявителя для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Суд первой инстанции, разрешая 18 октября 2010 г. дело и удовлетворяя иск, исходил из того, что Седова И.И. не представила письменных доказательств, с достоверностью подтверждающих передачу денег истцу в сумме [REDACTED] рублей. Указание в договоре купли-продажи о передаче указанной денежной суммы до подписания договора без соответствующей расписки, удостоверяющей факт передачи ответчиком денежных средств истцу, недостаточно для подтверждения уплаты ответчиком денежных средств; свидетельские показания в подтверждение передачи денег приняты быть не могут. Учитывая, что письменных доказательств в подтверждение передачи ответчиком истцу денег не представлено, договор купли-продажи в связи с его неисполнением подлежит расторжению, а 1/2 доля жилого дома по указанному адресу – возврату Елизарову В.С. с прекращением

зарегистрированного за Седовой И.И. права собственности на 1/2 долю дома и восстановлением за Елизаровым В.С. ранее зарегистрированного права собственности на 1/2 долю указанного дома.

С решением суда первой инстанции от 18 октября 2010 г. согласился суд кассационной инстанции.

Между тем с выводами суда первой и кассационной инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Из материалов дела следует, что 30 июня 2003 г. между истцом и Седовой И.И. заключен договор купли-продажи принадлежащей истцу на праве собственности 1/2 доли дома № [REDACTED], расположенного по ул. [REDACTED] (договором предусмотрено право проживания истца в доме). Договор заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного Елизаровым В.С. и ею (Седовой И.И.), что соответствует требованиям статьи 550 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 3 данного договора указано, что отчуждаемая доля данного жилого дома оценивается по соглашению сторон и продается за [REDACTED] рублей, которые уплачены покупателем продавцу до подписания этого договора.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Из буквального значения слов и выражений, содержащихся в пункте 3 договора от 30 июня 2003 г. следует, что стоимость продаваемой доли жилого дома определена по соглашению сторон договора в размере [REDACTED] рублей и данная сумма уплачена Седовой И.И. (покупателем) Елизарову В.С. (продавцу) до подписания договора.

Договор купли-продажи от 30 июня 2003 г. подписан лично Елизаровым В.С., что последним не отрицалось при рассмотрении дела.

Таким образом Елизаров В.С., подписав указанный договор лично, тем самым подтвердил факт оплаты ему стоимости отчуждаемого имущества, что является также подтверждением надлежащего исполнения Седовой И.И. договора купли-продажи.

Кроме того, согласно пункту 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей последствия изменения и расторжения договора, 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.

Суд, расторгнув договор купли-продажи от 30 июня 2003 г., удовлетворил требование истца о возврате в его собственность 1/2 доли жилого дома по адресу: г. [REDACTED].

Однако, как следует из материалов дела, до расторжения договора последний был исполнен сторонами. 1/2 доля жилого дома по указанному адресу была передана Седовой И.И. Елизаровым В.С. Оговоренная сторонами денежная сумма в размере [REDACTED] рублей уплачена Седовой И.И. продавцу до

подписания договора, о чем указано в пункте 3 договора. Право собственности на данное недвижимое имущество зарегистрировано за Седовой И.И. 14 июля 2003 г. учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Курганской области.

При таких обстоятельствах, у суда не имелось предусмотренных законом оснований для возврата 1/2 доли дома Елизарову В.С.

Указанные выше требования закона судом не были учтены при рассмотрении возникшего спора и привели к неправильному разрешению дела.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными, повлиявшими на исход дела.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены с достаточной полнотой, Судебная коллегия с целью исправления судебной ошибки, допущенной судебными инстанциями в применении и толковании норм материального права, находит возможным, отменить судебные постановления и, не передавая дело на новое рассмотрение, принять по нему новое решение об отказе в удовлетворении иска Елизарова В.С. к Седовой И.И. о расторжении договора купли-продажи 1/2 доли жилого дома.

Руководствуясь ст.ст.387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Курганского городского суда Курганской области от 18 октября 2010 г. и кассационное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 23 декабря 2010 г. отменить, принять по делу новое решение, которым Елизарову В.С. в иске к Седовой И.И. о расторжении договора купли-продажи отказать.

Председательствующий

Судьи

