



Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа
ул. Ленина д. 74, г. Тюмень, 625010, тел. (3452) 799-444, <http://faszso.arbitr.ru>, e-mail info@faszso.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Тюмень

Дело № А45-30288/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 29 августа 2013 года

Постановление изготовлено в полном объеме 30 августа 2013 года

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в составе:
председательствующего Орловой Н.В.
судей Тамашакина С.Н.
Шуйской С.И.

при ведении протокола помощником судьи Терентьевым А.В., рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Шестак Елены Александровны на решение от 07.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области (судья Шевченко С.Ф.) и постановление от 27.05.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда (судьи Скачкова О.А., Жданова Л.И., Музыкантова М.Х.) по делу № А45-30288/2012 по иску индивидуального предпринимателя Шестак Елены Александровны (ИНН 540788094600, ОГРНИП 30954070000016) к индивидуальному предпринимателю Королю Николаю Владимировичу (ИНН 540424049993, ОГРНИП 304540402800021) о расторжении договора купли-продажи земельных участков, обязанности возвратить земельные участки, прекращении ипотеки земельных участков,

путем использования систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Новосибирской области (судья Пичугин А.Е.) в заседании участвовали представители: от ИП Шестак Е.А. – Гик Я.Р., по

доверенности от 08.12.2010; от ИП Короля Н.В. – Пешкова Е.П., по доверенности от 13.09.2012, Жукова Г.В., по доверенности от 09.01.2012, Король Н.В., по паспорту.

Суд установил:

индивидуальный предприниматель Шестак Елена Александровна (далее – истец, ИП Шестак Е.А.) обратилась в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к индивидуальному предпринимателю Королю Николаю Владимировичу (далее – ответчик, ИП Король Н.В.) о признании расторгнутым договора купли-продажи земельного участка от 29.07.2011 № 1736 и обязанности возвратить земельные участки: с кадастровым номером 54:19:022301:1590, площадью 50 000 кв. м, расположенный по адресу: участок расположен примерно в 1,45 км по направлению на северо-запад от ориентира с. Марусино, расположенного за пределами участка, Новосибирская область, Новосибирский район, МО Криводановский сельсовет; с кадастровым номером 54:19:022301:1594, площадью 123 561 кв. м, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Криводановский сельсовет, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 54:19:022301 (далее – земельные участки), а также прекращении ипотеки земельных участков.

Решением от 07.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области, оставленным без изменения постановлением от 27.05.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе истец просит принятые судебные акты отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении требований в полном объеме.

В обоснование жалобы указывает, что судом неправильно применены нормы материального и процессуального права. ИП Шестак Е.А. полагает,

что выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам дела, поскольку стороны утратили интерес к заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором купли-продажи; денежная сумма, переданная ответчиком представителю истца по расписке от 01.07.2011, не может быть признана авансом по заключенному договору купли-продажи, в связи с чем договор купли-продажи земельного участка от 29.07.2011 № 1736 не может быть квалифицирован как договор купли-продажи в кредит с условием о рассрочке платежа.

Истец также указывает, что в его действиях отсутствует злоупотребление правом.

В отзыве на кассационную жалобу ИП Король Н.В. просит решение суда оставить в силе, считая его законным и обоснованным.

В судебном заседании представители поддержали свои доводы.

Суд кассационной инстанции, проверив в соответствии с требованиями статей 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) доводы кассационной жалобы, правильность применения судами норм материального и процессуального права, считает, что оснований для отмены судебных актов не имеется.

Из материалов дела следует, что 29.07.2011 между ИП Шестак Е.А. (продавцом) и ИП Королем Н.В. (покупателем) заключен договор купли-продажи земельных участков № 1736 (далее – договор), в соответствии с которым истец передал ответчику в собственность земельные участки, а покупатель обязуется принять их и уплатить за них цену, предусмотренную договором.

Общая стоимость земельных участков определена сторонами в размере 12 000 000 руб.

Согласно пункту 2.2 договора ответчик принял на себя обязательство оплатить цену договора путем перечисления 5 000 000 руб. в день подписания договора и 7 000 000 руб. не позднее 01.03.2012.

Пунктом 3.2 договора предусмотрено право продавца отказаться от исполнения договора с возвращением полученной суммы цены договора, предусмотренной пунктом 1.4 договора, покупателю при выплате штрафа в размере 20% от полученных сумм по договору. Покупатель вправе отказаться от договора при уплате штрафа в размере 20 % от цены договора.

Земельные участки 29.07.2011 переданы истцом ответчику по передаточному акту. 18.08.2011 зарегистрирован переход права собственности на земельные участки, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права собственности серии 54 АД № 425488, серии 54 АД № 425489.

29.08.2012 ИП Шестак Е.А. направила в адрес ИП Короля Н.В. уведомление об отказе от исполнения договора и возвращении переданных земельных участков посредством подписания соответствующего акта и подачи в Управление Росреестра по Новосибирской области заявления о государственной регистрации права собственности на имя Шестак Е.А. в связи с невыплатой ИП Королем Н.В. покупной цены.

В связи с недостижением соглашения ИП Шестак Е.А. обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении требований, арбитражные суды указали, что материалами дела подтверждается получение истцом более чем половины цены товара, в связи с чем возможность одностороннего отказа от договора отсутствует.

Суд кассационной инстанции не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных актов исходя из следующего.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких

условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (статья 310 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 454 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства. Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью.

Согласно пункту 3 статьи 488 ГК РФ в случае, когда покупатель не исполняет обязанности по оплате переданного ему товара в установленные договором сроки, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченного товара.

При рассмотрении спора суды правомерно исходили из следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с абзацем 3 пункта 65 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при

разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

Из материалов дела следует и установлено судами, что 01.07.2011 между истцом (продавец) и ответчиком (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи спорных земельных участков (далее – предварительный договор).

Общая стоимость имущества по предварительному договору составила 12 000 000 руб.

На основании пункта 2.5 предварительного договора ответчик обязался оплатить цену земельных участков в следующем порядке: аванс в размере 2 500 000 руб. в течение 5 рабочих дней с момента подписания предварительного договора; 5 000 000 руб. в день заключения основного договора, не позднее 01.08.2011, после начала процедуры смены категории «Участков» согласно пункту 1.2, при этом покупатель выдает продавцу долговую расписку на сумму 4 926 000 руб. с обязательством оплатить указанную сумму в день получения документов, подтверждающих право собственности покупателя на участки с категорией «земли промышленности»; платеж в размере 7 000 000 руб. в день получения решения о смене категории «участков», при условии наличия права собственности покупателя на «участки»; окончательный расчет в сумме 4 926 000 руб. производится наличными денежными средствами в день получения документов, подтверждающих право собственности покупателя на «участки» с категорией «земли промышленности», в обмен на расписку выданную в день заключения основного договора.

Судами установлено, что ответчик во исполнение условий предварительного договора передал истцу, через представителя,

действующего по доверенности от 25.02.2011, денежные средства в размере 2 500 000 руб., что подтверждается его распиской.

Кроме того, с учетом полученного истцом аванса и уплаченной ответчиком 01.08.2011 суммы 5 000 000 руб., задолженность ответчика перед истцом на 29.08.2012 (на момент направления ответчику уведомления об отказе от исполнения договора купли-продажи) составляла 4 500 000 руб. (перечислена истцу 14.09.2012).

Исследовав в соответствии со статьей 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, проанализировав условия предварительного и основного договора, фактически сложившиеся отношения между сторонами по спору с учетом принятых на себя истцом дополнительных обязательств по переводу земельных участков в иную категорию, суды обосновано указали, что стороны согласовали оплату предмета спора в кредит с предоставлением рассрочки.

Пункт 2 статьи 489 ГК РФ предоставляет продавцу право в случае непоступления в установленный срок очередного платежа за проданный в рассрочку и переданный ему товар отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

Таким образом, суды пришли к правомерному выводу об отсутствии оснований для расторжения договора и возврата спорных земельных участков, поскольку на момент рассмотрения спора ответчиком оплачено более половины стоимости товара, переданного по договору.

Ни условиями заключенного договора, ни законом не предусмотрено в качестве основания его расторжения нарушение покупателем условий о сроке оплаты покупной цены, а также наличие у продавца права требования возврата переданного по договору имущества; права продавца обеспечены установленными договором или законом условиями о праве на взыскании неустойки.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, рассмотрены и подлежат отклонению, поскольку по содержанию идентичны доводам апелляционной жалобы, являлись предметом рассмотрения в суде апелляционной инстанции, получили соответствующую правовую оценку.

В силу положений статьи 286, части 2 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации у суда кассационной инстанции не имеется правовых оснований для иной оценки доказательств и правильно установленных обстоятельств по делу.

Кассационная жалоба не содержит аргументов, опровергающих выводы судов, свидетельствующих о неправильном применении норм законодательства.

При проверке материалов дела судом кассационной инстанции не установлено определенных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации нарушений для отмены обжалуемых судебных актов.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа

п о с т а н о в и л :

решение от 07.03.2013 Арбитражного суда Новосибирской области и постановление от 27.05.2013 Седьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А45-30288/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Н.В. Орлова

Судьи

С.Н. Тамашакин

С.И. Шуйская