



Анатомия
убытков

Суд ПОСТАНОВИЛ

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2015)



Утвержден
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации 26 июня 2015 года

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 2 (2015)

3. В силу п. 1 ст. 461 ГК РФ продавец обязан возместить покупателю убытки, причиненные тем, что последний был лишен товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, за исключением случаев, когда покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Между обществом (покупатель) и муниципальным образованием (продавец) был заключен договор купли-продажи земельного участка.

После перечисления покупной цены продавцу общество обратилось в управление Федеральной регистрационной службы (далее - управление) для государственной регистрации перехода права собственности на приобретенный земельный участок.

Управление отказало в регистрации, ссылаясь на наличие противоречивых сведений о том, кто является собственником проданного земельного участка. Управление указало, что спорный земельный участок образован в результате раздела и ликвидации земельного участка, право собственности на который зарегистрировано за Российской Федерацией.

В судебном процессе по другому делу было установлено, что спорный земельный участок принадлежит на праве собственности Российской Федерации.

Ссылаясь на данные обстоятельства, общество обратилось в суд с иском к муниципальному образованию о взыскании суммы уплаченной покупной цены как неосновательного обогащения.

Ответчик сослался на истечение срока исковой давности, исчисляемого с момента начала исполнения договора купли-продажи (п. 1 ст. 181 ГК РФ).

Суд первой инстанции удовлетворил исковое требование общества, указав, что срок исковой давности по данному требованию начал течь с момента вступления в законную силу решения суда, которым установлено право собственности Российской Федерации на спорный земельный участок.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что фактически истцом заявлено

требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки, и указал на пропуск истцом срока исковой давности.

Арбитражный суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила постановления суда апелляционной инстанции и суда округа по следующим основаниям.

При разрешении спора суды с учетом п. п. 3, 43 Постановления 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" должны были определить, из какого правоотношения возник спор и какие нормы подлежат применению при рассмотрении дела.

Заключая договор купли-продажи земельного участка, продавец гарантирует, что передаваемый по договору объект недвижимости свободен от прав третьих лиц (п. 1 ст. 460 ГК РФ).

Неисполнение этой обязанности продавцом дает 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 (п. 2 ст. 460 ГК РФ).

Пункт 2 ст. 461 ГК РФ также предусматривает способ защиты прав покупателя в случае изъятия у него имущества третьим лицом по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, в виде возмещения ему продавцом понесенных убытков, если последний не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований.

Исходя из характера нарушенного права истца - покупателя земельного участка, а также установленных по делу обстоятельств о наличии права на имущество у другого лица, об отсутствии правовой возможности зарегистрировать переход права собственности на него иск о взыскании убытков, предусмотренный п. 2 ст. 461 ГК РФ, соответствует цели восстановления прав общества.

Наступившие у общества реальные убытки составляет уплаченная муниципальному образованию покупная цена.

При решении вопроса о начале течения срока исковой давности по этому требованию следует исходить из положений п. 1 ст. 200 ГК РФ, согласно которым течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права.

Таким образом, срок исковой давности по заявленному требованию начинается течь с момента, когда покупатель узнал об отсутствии у ответчика возможности передать право собственности, то есть с принятием решения суда, в котором установлено право собственности Российской Федерации на продаваемый объект недвижимости.

Определение N 306-ЭС14-929

4. Арендатор не обязан вносить арендную плату за период, в который он лишен возможности пользоваться объектом аренды по независящим от него обстоятельствам. При доказанности оснований гражданско-правовой ответственности сумма арендной платы в качестве упущенной выгоды может быть взыскана арендодателем с лица, действия которого привели к наступлению этих обстоятельств.

Работники общества установили перекрытие на дверях, ведущих из помещения общества в помещения фирмы.

В результате данных действий на протяжении нескольких месяцев фирма была лишена возможности использовать принадлежащие ей на праве собственности помещения, в том числе в виде сдачи их в аренду.

Ссылаясь на эти обстоятельства, фирма обратилась в суд с иском к обществу о взыскании упущенной выгоды, которую составляла не полученная истцом в указанный период арендная плата.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции и суда округа, в удовлетворении исковых требований отказано.

Суды исходили из того, что у фирмы не могло возникнуть убытков в форме упущенной выгоды, поскольку при наличии арендных отношений фирмы с ее арендаторами последние не освобождаются от внесения арендной платы в любом случае, если договор аренды является действующим и не расторгнут сторонами. Если фирма не получила плату по договорам аренды, возникшие в связи с этим убытки не являются следствием противоправных действий общества.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила названные судебные акты, дело направила на новое рассмотрение по следующим основаниям.

В силу п. 2 ст. 15 ГК РФ к упущенной выгоде относятся все доходы, которые получила бы потерпевшая сторона, если бы обязательство было исполнено.

В рассматриваемом случае к упущенной выгоде относятся такие доходы, какие получил бы арендодатель при обычном ведении своей хозяйственной деятельности, если бы отсутствовало учиненное ответчиком препятствие.

Судами установлено, что противоправное поведение ответчика привело к невозможности использования истцом помещений для извлечения прибыли, в том числе путем сдачи в аренду. В результате действий ответчика истец был вынужден приостановить свою хозяйственную деятельность, утратив возможность получить доход от использования принадлежащего ему имущества, который он получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его права и законные интересы не были нарушены.

Вывод судов о том, что такие убытки должны компенсироваться за счет арендной платы, противоречит нормам закона и принципам гражданского права.

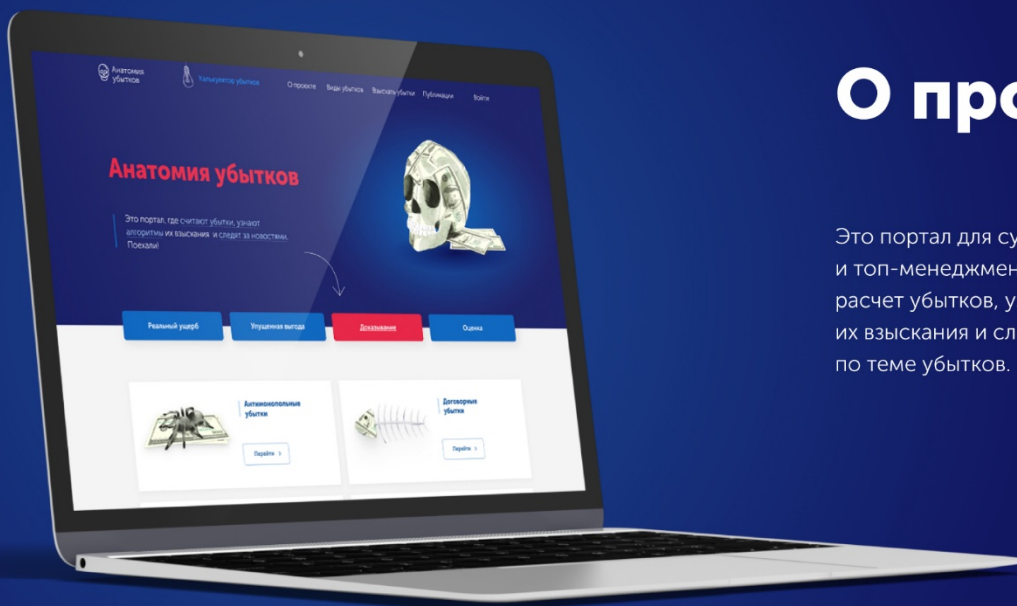
Из ст. 606 и п. 1 ст. 611 ГК РФ следует, что основная обязанность арендодателя состоит в обеспечении арендатору пользования вещью в соответствии с ее назначением.

Системное толкование указанных норм со ст. 614 ГК РФ свидетельствует о том, что договор аренды носит взаимный характер, то есть невозможность пользоваться арендованным имуществом по обстоятельствам, не зависящим от арендатора, освобождает последнего от исполнения его обязанности по внесению арендной платы. Поскольку арендодатель в момент невозможности использования арендованного имущества не осуществляет какого-либо предоставления, соответственно, он теряет право на получение арендной платы.

Следовательно, довод общества о наличии арендных отношений между фирмой и третьими лицами не может являться основанием для освобождения ответчика от ответственности.

Поскольку проверка факта наличия упущенной выгоды и обоснованности ее размера возможна только при повторном исследовании имеющихся доказательств, дело подлежит направлению на новое рассмотрение.

Определение N 302-ЭС14-735»

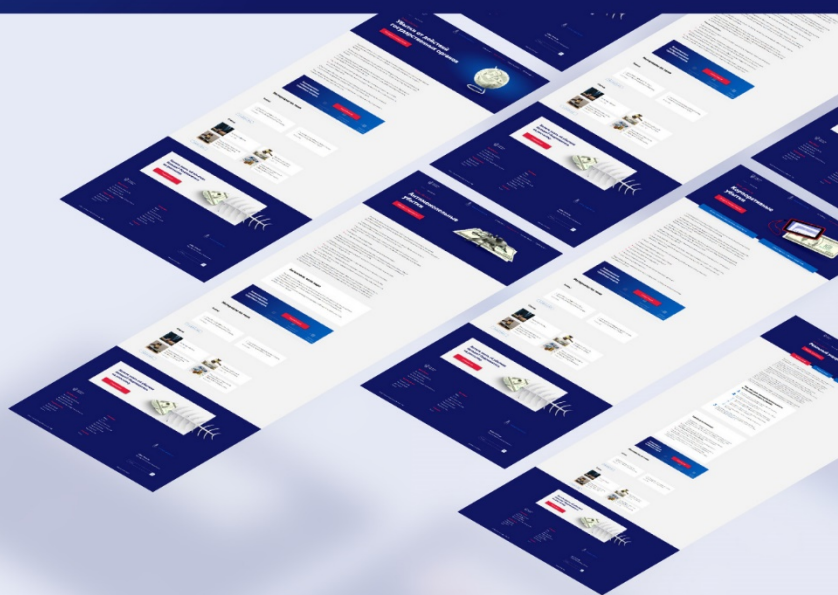


О проекте

Это портал для судебных юристов и топ-менеджмента, где можно сделать расчет убытков, узнать алгоритмы их взыскания и следить за новостями по теме убытков.

Контент

Это первое место в рунете, где в одном мес собрана и структурирована информация, связанная с убытками. Причем всё это дано в контексте видов убытков и алгоритмов их взыскания.



Разделы

[Кейсы](#)[Статьи](#)[Хроника взыскания](#)[Практические руководства](#)[Суд постановил](#)[Научные публикации](#)[Презентации](#)[Видеоматериалы](#)[анатомияубытков.pdf](#)[www.damages-anatomy.ru](#)