**По вопросу:** Может ли ООО взыскать долг по договору купли-продажи с не резидента, если в самом договоре указано, что оплата произведена до подписания договора, а фактическую оплату ООО не получало?

**Сообщаем:**

Оплата товара подтверждается следующими документами: платежными поручениями, кассовыми и товарными чеками, расписками, квитанциями и т.п.

По вопросу о том, подтверждает ли наличие в договоре условия о том, что расчеты между сторонами полностью произведены, факт оплаты товара, существует две позиции судов:

Позиция 1. Наличие в договоре условия о том, что расчеты между сторонами полностью произведены, не подтверждает факта оплаты товара.

Позиция 2. Наличие в договоре условия о том, что расчеты между сторонами полностью произведены, подтверждает факт оплаты товара.

Данный материал был найден при помощи ключевых слов в строке «Быстрый поиск»:

**«в договоре указано оплата произведена полностью до подписания договора»**

Ответ подготовлен 25.04.2016 г.

Услуга оказывается в соответствии с регламентом Линии консультаций: <http://consultantugra.ru/klientam/goryachaya-liniya/reglament-linii-konsultacij/>

========================================================================================================

[***"Гражданский кодекс Российской Федерации "*** *от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 29.06.2015) {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FADB5ACD42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC6832E59GEh9D)

**Глава 22. ИСПОЛНЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**Статья 328. Встречное исполнение обязательства**

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=95D20CF08FA8C77C3379A1102D420055F312CD964225CCFBE0916D0596BCB8F410DEAA0D9DCF48B0m5k5D) от 08.03.2015 N 42-ФЗ)

1. Встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств.

2. В случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

3. Ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне.

4. Правила, предусмотренные [пунктами 2](#Par4) и [3](#Par6) настоящей статьи, применяются, если законом или договором не предусмотрено иное.

**Глава 26. ПРЕКРАЩЕНИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ**

**Статья 408. Прекращение обязательства исполнением**

1. Надлежащее исполнение прекращает обязательство.

2. Кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

Если должник выдал кредитору в удостоверение обязательства долговой документ, то кредитор, принимая исполнение, должен вернуть этот документ, а при невозможности возвращения указать на это в выдаваемой им расписке. Расписка может быть заменена надписью на возвращаемом долговом документе. Нахождение долгового документа у должника удостоверяет, пока не доказано иное, прекращение обязательства.

При отказе кредитора выдать расписку, вернуть долговой документ или отметить в расписке невозможность его возвращения должник вправе задержать исполнение. В этих случаях кредитор считается просрочившим.

**Глава 30. Купля-продажа**

**Статья 454. Договор купли-продажи**

1. 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).

2. К купле-продаже ценных бумаг и валютных ценностей положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если законом не установлены специальные правила их купли-продажи.

3. В случаях, предусмотренных настоящим Кодексом или иным законом, особенности купли и продажи товаров отдельных видов определяются законами и иными правовыми актами.

4. Положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже имущественных прав, если иное не вытекает из содержания или характера этих прав.

5. К отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

**Статья 486. Оплата товара**

**1. 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.**

2. Если договором купли-продажи не предусмотрена рассрочка оплаты товара, покупатель обязан уплатить продавцу цену переданного товара полностью.

3. Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со [статьей 395](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FBDA5BCB42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC6822755GEh6D) настоящего Кодекса.

4. Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора.

5. В случаях, когда продавец в соответствии с договором купли-продажи обязан передать покупателю не только товары, которые покупателем не оплачены, но и другие товары, продавец вправе приостановить передачу этих товаров до полной оплаты всех ранее переданных товаров, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором.

**Статья 487. Предварительная оплата товара**

**1. В случаях, когда договором купли-продажи предусмотрена обязанность покупателя оплатить товар** полностью или частично **до передачи продавцом товара (предварительная оплата),** покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со [статьей 314](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FBDA5BCB42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC6822A59GEh0D) настоящего Кодекса.

**2.** [**В случае**](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FADB5ACD42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC6832D5EGEh0D) **неисполнения покупателем обязанности предварительно оплатить товар применяются правила, предусмотренные** [**статьей 328**](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FBDA5BCB42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC682295CGEh4D) **настоящего Кодекса.**

3. В случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок [(статья 457)](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FADB5ACD42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC6832F5EGEh2D), покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата суммы предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

4. В случае, когда продавец не исполняет обязанность по передаче предварительно оплаченного товара и иное не предусмотрено [законом](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FADB5DC940F41EDFE359EA1599393E3F095659GCh4D) или договором купли-продажи, на сумму предварительной оплаты подлежат уплате проценты в соответствии со [статьей 395](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E1FBDA5BCB42F41EDFE359EA1599393E3F09565CC6822755GEh6D) настоящего Кодекса со дня, когда по договору передача товара должна была быть произведена, до дня передачи товара покупателю или возврата ему предварительно уплаченной им суммы. Договором может быть предусмотрена обязанность продавца уплачивать проценты на сумму предварительной оплаты со дня получения этой суммы от покупателя.

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=CD9F181BA8C4E415BC284F2AC914DC12E7F0D95FCB4EA914D7BA55E81296662938405A5DC68328G5hDD) от 25.10.2007 N 234-ФЗ

================================================

[Изменения](consultantplus://offline/ref=529029C713E741A1C5956C58737B9EF350A187DBDE2F5D2FD89B0475JEmBD) за последний месяц

КонсультантПлюс, 22.04.2016

**ПУТЕВОДИТЕЛЬ ПО СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ**

**КУПЛЯ-ПРОДАЖА. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Вопросы судебной практики по толкованию и применению** [**ст. 454**](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD31E89287EDAF66BF92DEAE375ED87BF0A81DB7EF04AF191269C0826B413Da2n6D) **ГК РФ**

*1. Последствие отсутствия в товарной накладной ссылки на заключенный между сторонами договор* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5A5665aCn9D)

*2. Возможность признания исполненного договора купли-продажи незаключенным* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB585762aCn1D)

*3. Последствия передачи товара при отсутствии заключенного договора поставки* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5A5666aCn8D)

*4. Купля-продажа векселя* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5A5661aCn3D)

*5. Купля-продажа дебиторской задолженности* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5A5662aCn1D)

*6. Возможность применения положений о купле-продаже к продаже доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью или к продаже акций акционерного общества* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5A5662aCn9D)

*7. Возможность применения положений* [*гл. 30*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD31E89287EDAF66BF92DEAE375ED87BF0A81DB7EF04AF191269C0826B413Ca2nED) *ГК РФ при передаче исключительных прав* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5A566CaCn6D)

*8. Квалификация сделок РЕПО (купля-продажа ценных бумаг с обязательством обратного выкупа)* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5B5063aCn4D)

*9. Купля-продажа имущественных прав, возникающих из обязательственных правоотношений* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5E5564aCn8D)

*10. Последствия недействительности договора купли-продажи* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5F5364aCn5D)

*11. Возможность передачи по договору купли-продажи иных, кроме права собственности, вещных прав* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5C526CaCn0D)

*12. Договор купли-продажи государственного и муниципального имущества* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5D5F67aCn1D)

*13. Последствия передачи товара продавцом, не являющимся его собственником* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB5D5F60aCn7D)

*14. Договор купли-продажи имущества, являющегося предметом залога* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFB535064aCn7D)

*15. Договор купли-продажи имущества, признанного вещественным доказательством* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFA5E5465aCn8D)

*16. Возможность расторжения договора купли-продажи в связи с существенным изменением обстоятельств (*[*ст. 451*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD31E89287EDAF66BE93DFA8375ED87BF0A81DB7EF04AF191269C08269403Fa2n5D) *ГК РФ)* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFA5F516CaCn6D)

*17. Продажа имущества должника в рамках банкротства* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFA5F5F62aCn2D)

*18. Примеры хозяйственных споров, в которых* [*ст. 454*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD31E89287EDAF66BF92DEAE375ED87BF0A81DB7EF04AF191269C0826B413Da2n6D) *ГК РФ применена судом исходя из ее буквального содержания* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=151FBC19162881E1E4CD2DFA9587EDAF60BCC682F93D548D23AFF15FF0E60EFA5B5467aCn0D)

**Вопросы судебной практики по толкованию и применению** [**ст. 486**](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D0016002F367B66C5065A96F6E6602EF70B1ED063BFB0E402EDB8160BA04B15180XCq6D) **ГК РФ**

*1. Оплата товара, принятого без заявления требований, предусмотренных* [*ст. 475*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D0016002F367B66C5065A96F6E6602EF70B1ED063BFB0E402EDB8160BA04B15185XCqCD) *ГК РФ* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C56BXBqBD)

*2. Срок оплаты переданного товара при отсутствии в договоре купли-продажи такого условия* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C56AXBq9D)

*3. Толкование понятия "непосредственно" при оплате товара путем безналичного расчета* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C565XBq9D)

*4. Возможность постановки срока оплаты товара в зависимость от исполнения иных условий договора купли-продажи* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C564XBqAD)

*5. Оплата покупателем товара при невозможности распоряжения им* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C46CXBq9D)

*6. Последствия неисполнения покупателем обязанности по оплате товара* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C46FXBqAD)

*7. Условие для реализации права продавца на приостановление передачи товара* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C46EXBqBD)

*8. Обстоятельства, не освобождающие покупателя от оплаты товара и ответственности за его неоплату* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C569XBq3D)

*9. Обстоятельства, освобождающие покупателя от оплаты товара* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A99C569XBq2D)

*10. Оплата по договору купли-продажи векселя* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A9AC16EXBq2D)

*11. Оплата товара имуществом при согласовании в договоре купли-продажи таких порядка и формы оплаты* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A9DCC6EXBqED)

*12. Доказательства оплаты товара* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A9CC46FXBq3D)

*13. Расторжение договора купли-продажи в связи с неисполнением обязанности по оплате* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A9EC469XBqBD)

*14. Возможность требования возврата покупателем денежных средств после расторжения договора купли-продажи* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7A91C66AXBq8D)

*15. Оплата покупателем товара в зависимости от его реализации третьим лицам* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7B9CCD6AXBq2D)

*16. Примеры хозяйственных споров, в которых* [*ст. 486*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D0016002F367B66C5065A96F6E6602EF70B1ED063BFB0E402EDB8160BA04B15180XCq6D) *ГК РФ применена судом исходя из ее буквального содержания* [*>>>*](consultantplus://offline/ref=16FE6BA092F951D001601EE160B66C5063AA3B323108E525E9B25F79BC074A7B9ACD6DXBqDD)

**12. Доказательства оплаты товара**

**Оплата** товара, как правило, **подтверждается следующими документами: платежными поручениями, кассовыми и товарными чеками, квитанциями и т.п. Поскольку данный перечень открыт, на практике возникают споры о том, что может служить доказательством факта оплаты.**

**12.1. Вывод из судебной практики:** По вопросу о том, **подтверждает ли наличие в договоре условия о том, что расчеты между сторонами полностью произведены, факт оплаты товара, существует две позиции судов.**

**Позиция 1. Наличие в договоре условия о том, что расчеты между сторонами полностью произведены, не подтверждает факта оплаты товара.**

Судебная практика:

Определение Верховного Суда РФ от 02.03.2010 N 50-В09-8

"...Разрешая возникший спор и отказывая в удовлетворении иска, суд указал на то, что факт получения ООО "Дант" денежных средств за проданный объект недвижимости от покупателя Д. подтверждается пунктом 3 заключенного между ними договора, в соответствии с которым расчет между сторонами произведен полностью (т. 1 л.д. 9 - 10).

С указанным выводом суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Между тем, как видно из материалов дела, заявитель ссылался в суде и указывает в надзорной жалобе на то, что в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона "О бухгалтерском учете", все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет.

В подтверждение своих доводов о том, что заключенный между сторонами договор купли-продажи АЗС носил мнимый характер и деньги за проданное имущество ООО "Дант" переданы не были, истцом в судебное заседание были представлены кассовые книги (т. 1 л.д. 54 - 67) и выписки о движении денежных средств по открытым лицевым счетам (т. 1 л.д. 106 - 146). Кроме того, истец указал на отсутствие у ответчика квитанции к приходно-кассовому ордеру.

Суд данные обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, оставил без внимания. В то время как эти доводы нуждаются в проверке и оценке в соответствии с требованиями закона..."

**Аналогичная судебная практика:**

Западно-Сибирский округ

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.01.2013 по делу N А81-62/2012

"...Из материалов дела следует, что ЗАО "Уралагротехсервис" (продавец) (в настоящее время реорганизовано в форме преобразования в общество с ограниченной ответственностью "Уралагротехсервис") в лице заместителя генерального директора Яхина Магсума Мударисовича, действующего на основании доверенности N 02-01/269170 от 11.12.2008, и Червинский Сергей Иванович (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимого имущества N 1 от 22.12.2008 (далее - Договор).

Цена договора составила 1 200 000 руб., которую согласно пункту 6 договора, покупатель оплатил до подписания договора. Переход права собственности к Червинскому С.И. прошел государственную регистрацию, о чем было выдано свидетельство от 22.01.2009 о государственной регистрации права собственности на объект: РММ с теплой стоянкой.

Истец утверждает, что в нарушение договора покупателем до момента подписания договора было оплачено 300 000 руб. До настоящего времени оплата в полном объеме за недвижимое имущество не произведена.

Письмами N 12.01.2009 N 16 и от 27.02.2009 N 22 истец неоднократно обращался к ответчику с требованием об оплате в соответствии с договором.

Поскольку данные обращения предпринимателем Червинским С.И. были оставлены без ответа, ООО "Уралагротехсервис" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

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 (статья 486 ГК РФ).

Дав толкование пункту 6 Договора, суд пришел к выводу о том, что покупатель оплатил сумму, указанную в пункте 5 Договора, до его подписания договора и на момент заключения Договора расчет между сторонами произведен полностью.

Между тем судом не учтено, что с учетом сложившейся в гражданском обороте практики заключения аналогичных договоров действительная воля сторон на включение в Договор пункта 6 могла быть обусловлена именно целями осуществления государственной регистрации права собственности на проданное имущество без обременения, поскольку в силу пункта 5 статьи 488 ГК РФ с момента передачи товара покупателю и до его полной оплаты товар признается находящимся в залоге у продавца.

Учитывая изложенное, указание в п. 6 Договора о произведенной оплате денежной суммы до подписания договора без соответствующих доказательств, удостоверяющих реальный факт передачи ответчиком денежных средств истцу, не является безусловным основанием считать исполненной обязанность покупателя по оплате приобретенного объекта недвижимости. Поэтому факт исполнения обязательства по купле-продаже ответчиком подлежит доказыванию путем представления документа о производстве расчета.

Поскольку указанные обстоятельства имеют существенное значение для правильного разрешения рассматриваемого спора, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в первую инстанцию того же суда..."

Уральский округ

Постановление ФАС Уральского округа от 09.11.2012 N Ф09-11413/12 по делу N А60-26868/2011

"...Конкурсный управляющий общества "Стройкомплект" Никулина У.А. обратилась в Арбитражный суд Свердловской области с заявлением о признании недействительными сделок должника.

Как следует из материалов дела, 27.07.2009 между обществом "Стройкомплект" в лице директора Затолокина В.М. (продавец) и обществом "Автотранс" в лице директора Узяновой Т.В. (покупатель) заключены договоры купли-продажи транспортных средств: МАЗ 551605-280, идентификационный номер VIN Y3M55160570013507, 2007 год выпуска, паспорт транспортного средства 66 ТО 760791; МАЗ 551605-280, идентификационный номер VIN Y3M55160570013397, 2007 год выпуска, паспорт транспортного средства 66 ТО 760799; МАЗ 551605-280, идентификационный номер VIN Y3M55160570013393, 2007 год выпуска, паспорт транспортного средства 66 ТО 339984.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленные требования, исходили из того, что на момент подписания оспариваемых договоров оплата за автотранспортные средства не производилась, воля сторон была направлена не на возникновение правовых последствий, вытекающих из заключенных сделок - договоров купли-продажи, а на совершение прикрываемых сделок - договоров дарения.

Проверив законность обжалуемых судебных актов в порядке, предусмотренном ст. 274, 284, 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд кассационной инстанции оснований для их отмены не усматривает.

Согласно оспариваемым договорам купли-продажи автомототранспортных средств стоимость отчуждаемого имущества составляла 100 000 руб. за каждое автомототранспортное средство.

В каждом из договоров указано, что покупатель стоимость транспортного средства в размере 100 000 руб. уплатил полностью.

Однако из справок должника от 13.12.2011 N 186, от 16.05.2012 N 19, подписанных директором должника Затолокиным В.М., следует, что оплата переданных продавцом покупателю транспортных средств по оспариваемым договорам не производилась.

Кроме того, суды верно указали, что в качестве подтверждения отсутствия оплаты по договорам служат сведения, предоставленные Сбербанком России (Невьянское отделение) об отсутствии движения денежных средств 27.07.2009 по расчетному счету должника, выписка из кассовой книги должника за 23.07.2009, 29.07.2009, 31.07.2009, выписка по расчетному счету должника в Уральском Банке открытое акционерное общество "Сбербанк России" за период с 01.01.2012 по 01.06.2012.

Учитывая изложенное, суды сделали обоснованный вывод о том, что наличие оплаты по оспариваемым договорам купли-продажи заинтересованным лицом не подтверждено и воля сторон направлена на совершение прикрываемых сделок - договоров дарения..."

**Позиция 2. Наличие в договоре условия о том, что расчеты между сторонами полностью произведены, подтверждает факт оплаты товара.**

Судебная практика:

Постановление ФАС Поволжского округа от 18.08.2011 по делу N А57-11590/2010

"...Как видно из материалов дела, 20.04.2010 ООО "Мурманский" (продавец) и ИП Кривцовым Н.Б. (покупатель) был заключен договор купли-продажи транспортного средства (номерного агрегата) - комбайна "Доминатор-208 Мега", номерной знак СМ 98-85 64, 2000 года выпуска, цвет - многоцветный, модель, N двигателя 366-901-501-355015, N шасси (рамы) 94502194, паспорт ТС серии ВА N 283153 от 21.04.2008 года, стоимостью 90 000 руб.

В соответствии с условиями договора продавец передает транспортное средство (номерной агрегат) покупателю, а покупатель принимает данное транспортное средство (номерной агрегат) и уплачивает его стоимость. При этом в договоре указано, что транспортное средство получено покупателем, а деньги в сумме 90 000 руб. получены продавцом, что подтверждается подписями и печатями покупателя и продавца.

Договор подписан истцом и ответчиком. Содержание указанного договора позволяет определить наименование и количество подлежащего передаче товара. Из договора следует, что стороны пришли к соглашению о цене комбайна "Доминатор-208 Мега" в сумме 90 000 руб., расчет произведен полностью при подписании договора. Указанные обстоятельства свидетельствуют об исполнении сторонами обязательств по договору..."

**Аналогичная судебная практика:**

Акты высших судов

Определение Верховного Суда РФ от 27.09.2011 N 82-В11-3

"...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 <...> рублей. Указания 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.

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

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 <...> 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.

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

Определение ВАС РФ от 11.01.2011 N ВАС-17770/10 по делу N А63-10025/2009

"...Истец (продавец) и ответчик (покупатель) заключили договор купли-продажи транспортного средства от 08.08.2006, по условиям которого продавец продал, а покупатель купил вышеуказанный автобус за 50 000 рублей. При этом в договоре указано, что расчет произведен полностью при подписании договора.

Ссылаясь на то, что ответчик не оплатил транспортное средство, истец обратился в арбитражный суд с иском.

Отказывая истцу в удовлетворении его требований на основании статей 454, 485, 486, 431, 432, 455 Гражданского кодекса Российской Федерации, суды указали, что договор купли-продажи от 08.08.2006 является заключенным, продавец и покупатель достигли соглашение по всем существенным условиям договора. Содержание договора позволяет определить наименование и количество подлежащего передаче товара и, что стороны пришли к соглашению о цене автобуса в сумме 50 000 рублей, расчет произведен полностью при подписании договора.

Указанные обстоятельства свидетельствуют об исполнении сторонами обязательств по договору. Оснований для переоценки доказательств и установленных судами обстоятельств по делу не имеется..."

Волго-Вятский округ

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 02.04.2013 по делу N А43-19221/2012

"...Как видно из документов и установил суд, Котельников Р.Н. (продавец) и Дегтярева Е.С. (покупатель) заключили договор от 03.05.2011 купли-продажи 100 процентов доли в уставном капитале Общества.

Стоимость доли определена сторонами в 18 250 рублей.

Согласно пункту 5 договора покупатель выплатил продавцу указанные денежные средства при подписании договора.

Истец 06.05.2011 обратился к ответчику с требованием исполнить обязательство по оплате доли.

Котельников Р.Н. 27.04.2012 направил Дегтяревой Е.С. письмо о расторжении договора купли-продажи в связи с неоплатой денежных средств и утратой интереса к сделке.

Ответов на претензии не последовало.

Неоплата ответчиком доли послужила основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу пункта 2 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

Суд проанализировал условия договора от 03.05.2011, принял во внимание соблюдение сторонами нотариальной формы, предусмотренной для данного вида договоров, учел, что законодательство не устанавливает каких-либо специальных требований к содержанию расписки как доказательства принятия кредитором исполнения, и пришел к правомерному выводу о том, что ответчиком исполнено обязательство в части оплаты по названному договору до его подписания, а указанные условия договора с учетом пункта 1 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации являются по своей сути распиской независимо от употребления в тексте договора соответствующего термина.

При таких обстоятельствах суд правомерно отказал в удовлетворении иска о расторжении договора..."

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.05.2012 по делу N А28-7154/2011

"...Воронцов (продавец) и Занчурин (покупатель) заключили нотариально удостоверенный договор купли-продажи доли от 01.04.2011, согласно которому истец продал ответчику долю в уставном капитале Общества в размере 40 процентов за 2 680 000 рублей.

В пунктах 3 и 14 договора стороны указали, что расчет за долю произведен между сторонами полностью наличными до подписания договора; стороны имущественных и иных претензий друг к другу не имеют; свидетельствуют, что при подписании договора не подвергались угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны.

Спор между сторонами возник по поводу того, была ли оплачена ответчиком доля, приобретенная им по договору от 01.04.2011.

В силу пункта 2 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

Суд проанализировал условия договора от 01.04.2011, принял во внимание соблюдение сторонами нотариальной формы, предусмотренной для данного вида договоров, учел, что законодательство не устанавливает каких-либо специальных требований к содержанию расписки как доказательства принятия кредитором исполнения, и пришел к правомерному выводу о том, что ответчиком исполнено обязательство в части оплаты по названному договору до его подписания, а указанные условия договора с учетом пункта 1 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации являются по своей сути распиской независимо от употребления в тексте договора соответствующего термина.

При таких обстоятельствах суд правомерно отказал в удовлетворении иска о расторжении договора..."

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 25.05.2012 по делу N А28-7153/2011

"...Как видно из документов и установил суд, истец (продавец) и ответчик (покупатель) заключили в нотариальной форме договор от 01.04.2011, по условиям которого ответчик приобрел принадлежащую истцу долю в размере 40 процентов в уставном капитале ООО "Мясной дом".

Согласно пункту 14 договора стороны договора имущественных и иных претензий друг к другу не имеют; свидетельствуют, что при подписании договора не подвергались угрозам, насилию и давлению с чьей-либо стороны.

Спор между сторонами возник по поводу того, была ли оплачена ответчиком доля, приобретенная им по договору от 01.04.2011.

В силу пункта 2 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор, принимая исполнение, обязан по требованию должника выдать ему расписку в получении исполнения полностью или в соответствующей части.

Суд проанализировал условия договора от 01.04.2011, принял во внимание соблюдение сторонами нотариальной формы, предусмотренной для данного вида договоров, учел, что законодательство не устанавливает каких-либо специальных требований к содержанию расписки как доказательства принятия кредитором исполнения, и пришел к правомерному выводу о том, что ответчиком исполнено обязательство в части оплаты по названному договору до его подписания, а указанные условия договора с учетом пункта 1 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации являются по своей сути распиской независимо от употребления в тексте договора соответствующего термина.

При таких обстоятельствах суд правомерно отказал в удовлетворении иска о расторжении договора..."

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 26.04.2012 по делу N А28-7151/2011

"...В пункт 3 договора стороны включили условие о том, что указанные 40 процентов уставного капитала оценены сторонами и проданы истцом ответчику за 640 000 рублей. Расчет в этой сумме произведен между сторонами полностью наличными до подписания настоящего договора.

В данном случае спор между сторонами возник по поводу того, была ли оплачена ответчиком доля, приобретенная им по спорному договору.

В пункте 3 договора от 01.04.2011 стороны установили, что расчет в согласованной сумме произведен полностью до подписания договора, а в пункте 14 договора отразили, что стороны не имеют друг к другу имущественных и иных претензий.

Проанализировав условия договора от 01.04.2011 с учетом их буквального толкования, приняв во внимание соблюдение сторонами нотариальной формы, предусмотренной для данного вида договоров, а также учитывая, что законодательство не устанавливает каких-либо специальных требований к содержанию расписки, как доказательства принятия кредитором исполнения, суд пришел к правомерному выводу о том, что ответчик исполнил обязательство в части оплаты по названному договору до его подписания, а указанные условия договора с учетом пункта 1 статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации являются по своей сути распиской независимо от употребления в тексте договора соответствующего термина..."

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 04.10.2011 по делу N А11-5739/2010

"...Общество (продавец) и ЗАО "СТРОЙПЛАСТ" (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимого имущества от 09.12.2008, по условиям которого продавец обязался передать в собственность покупателя принадлежавшее продавцу на праве собственности недвижимое имущество. Цена объектов недвижимости составляет 10 903 000 рублей (пункты 1.1 и 2.1 договора).

В соответствии с пунктом 3.1 договора на момент подписания договора все расчеты между сторонами произведены в полном объеме.

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 (пункт 1 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Оценив на основании упомянутых норм материального и процессуального права представленные в дело доказательства, в том числе условия договора, акт передачи недвижимого имущества от 09.12.2008, документы, подтверждающие факт регистрации имущества за должником, суды обеих инстанций пришли к выводу о наличии достаточных доказательств произведенной должником оплаты по договору купли-продажи от 09.12.2008. Оснований для признания указанного вывода неправомерным у суда кассационной инстанции не имеется.

В дело не представлено доказательств, что недвижимость продана в соответствии со статьей 488 Гражданского кодекса Российской Федерации Обществом должнику в кредит. Более того, пункт 3.1 договора содержит условие об оплате покупателем переданного продавцом имущества. Сделка не признана незаключенной, недействительной или расторгнутой.

Обжалуемые судебные акты соответствуют нормам материального права, а содержащиеся в них выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам..."

Дальневосточный округ

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 01.10.2012 N Ф03-3269/2012 по делу N А04-9508/2011

"...Как установлено судом в соответствии с материалами дела, 09.12.2010 между С.М.Желудковым (продавец) и Д.К.Чедия (покупатель), а также между С.М.Желудковым (продавец) и А.А.Герасимовым (покупатель) заключены договоры купли-продажи доли в уставном капитале общества, в соответствии с которыми продавец продает, а покупатели покупают каждый по 50% доли в уставном капитале ООО ГДК "Рассвет".

С.М.Желудков, ссылаясь на неоплату покупателями стоимости отчуждаемых им долей в уставном капитале общества, что, по мнению истца, свидетельствует о существенном нарушении ответчиками указанных договоров купли-продажи, обратился в арбитражный суд с настоящим иском на основании статей 450 (п. 2), 1102, 1103 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 4 договора купли-продажи части доли в уставном капитале общества от 09.12.2010 стороны оценивают указанную часть доли в уставном капитале общества в 5 000 руб. Покупатель покупает у продавца указанную часть доли в уставном капитале общества за 5 000 руб. Расчет между сторонами произведен полностью до подписания договора. Продавец получил от покупателя 5 000 руб.

Согласно пункту 5 этого договора сторонам нотариусом разъяснено, что соглашение о цене является существенным условием настоящего договора и, в случае сокрытия ими подлинной цены части доли в уставном капитале общества и истинных намерений, они самостоятельно несут риск признания сделки недействительной, а также риск наступления иных отрицательных последствий.

В силу пункта 1 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.

В этой связи суды, дав оценку вышеуказанным условиям договора, приняв во внимание буквальное значение содержащихся в них слов и выражений (ст. 431 ГК РФ), а также последующее поведение сторон (в т.ч. государственную регистрацию соответствующих изменений в составе участников общества), отсутствие судебных актов о недействительности договора в этой части, пришли к выводу о доказанности факта оплаты стоимости спорной доли в уставном капитале общества покупателем - Д.К.Чедия до заключения договора, что не противоречит статье 486 (п. 1) ГК РФ, и, как следствие, к выводу об отсутствии оснований для расторжения этого договора и возврата спорной доли истцу.

При этом апелляционный суд отклонил как несостоятельный довод истца, аналогичный доводу кассационной жалобы, относительно неправильного толкования условий пункта 4 спорного договора, указав со ссылкой на пункт 1 статьи 408 ГК РФ на то, что сведения, содержащиеся в договоре, подписанном сторонами без каких-либо возражений и нотариально удостоверенным, позволяют считать его распиской в получении денежных средств, содержание которой законодателем буквально не определено, как не закреплено законодательно и наличие подписи сторон на каждой странице договора.

При таких обстоятельствах основания для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы отсутствуют..."

Поволжский округ

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.11.2014 N Ф06-16570/2013, Ф06-17382/2013 по делу N А57-7580/2014

"...Как следует из материалов дела и установлено судом, 30.08.2013 между ООО "Горняк" (продавец) и ООО "Гранд Профит" (покупатель) заключен договор купли-продажи нежилого помещения, по условиям которого продавец продал и передал, а покупатель купил и принял в собственность нежилое помещение, расположенное на 5 этаже, блок секции "А", проектной площадью 281,8 кв. м, инвентаризационный номер 64:401:002:000165630:А1:20350 в жилом доме, расположенном по адресу: г. Саратов, ул. С.Разина, д. 54.

В соответствии с пунктом 4 договора стороны пришли к соглашению о цене отчуждаемой недвижимости в размере 12 880 000 руб. Указанную сумму продавец получил от покупателя полностью до подписания настоящего договора и претензий не имеет.

05.11.2013 между ООО "Гранд Профит" (продавец) и Мелиховым В.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи нежилого помещения, согласно которому продавец продал и передал, а покупатель купил и принял в собственность вышеназванное нежилое помещение.

В соответствии с пунктом 4 договора стороны пришли к соглашению о цене отчуждаемой недвижимости в размере 5 000 000 руб. Указанную сумму продавец получил от покупателя полностью до подписания договора без претензий.

Проанализировав условия пунктов 4 договоров от 30.08.2013, 05.11.2013, суд пришел к выводу, что моментом проведения расчетов считается момент до завершения процесса подписания договора.

Принимая во внимание, что законодательство не устанавливает каких-либо специальных требований к содержанию расписки как к доказательству принятия кредитором исполнения, суд первой инстанции пришел к выводу, что ответчиками исполнены обязательства оплаты по договорам до их подписания.

Условие договоров о произведенной оплате в силу статьи 408 Гражданского кодекса Российской Федерации является распиской, надлежащим образом подтверждающей факт оплаты стоимости нежилого помещения.

По мнению суда, подписание истцами договоров купли-продажи свидетельствует о том, что они согласились со всеми условиями сделки, в том числе с порядком оплаты и ценой.

Поскольку истцы не представили доказательств, что действительная общая воля сторон была направлена на установление иного порядка расчетов, суд первой инстанции пришел к выводу об исполнении ООО "Гранд Профит" и Мелиховым В.А. обязательств оплаты по договору в полном объеме.

Принятые судебные акты основаны на нормах права и материалах дела. Оснований для их отмены, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не усматривает..."

Северо-Западный округ

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.12.2013 по делу N А56-2551/2013

"...Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, Черненко Г.Н. (продавец) и Савинков И.Г. (покупатель) 25.10.2011 заключили нотариально удостоверенный Договор, в соответствии с которым продавец обязался передать в собственность покупателя часть принадлежащей ему доли в уставном капитале Общества в размере 15 процентов, а покупатель - принять долю и уплатить за нее 1500 руб.

Пунктом 3 названного договора установлено, что покупатель оплатил передаваемую долю до подписания Договора.

Указывая на то, что Савинков И.Г. не исполнил обязательства по оплате приобретенной доли, что в силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) является основанием для расторжения Договора, Черненко Г.Н. обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Проверив законность обжалуемых судебных актов и обоснованность доводов, приведенных в кассационной жалобе, Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа пришел к следующим выводам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено названным Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Отказывая Черненко Г.Н. в удовлетворении требования о расторжении Договора, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что истец не представил доказательства существенного нарушения его условий со стороны ответчика.

При толковании условия, закрепленного в пункте 3 Договора, устанавливающего проведение расчетов за отчуждаемую долю в уставном капитале Общества, - "до заключения Договора", суды исходили из того, что буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений позволяет установить момент проведения расчетов - до завершения процесса подписания Договора.

Поскольку доказательства того, что действительная общая воля сторон была направлена на установление иного порядка расчетов, Черненко Г.Н. не представил, вывод судов о том, что обязательства по Договору исполнены Савинковым И.Г. в полном объеме, в связи с чем отсутствуют основания для его расторжения, следует признать соответствующим фактическим обстоятельствам дела и представленным доказательствам.

Основания не согласиться с указанным выводом у суда кассационной инстанции отсутствуют.

Так как нормы материального права применены судами первой и апелляционной инстанций правильно, а нарушений норм процессуального права, которые привели или могли привести к принятию неправильных судебных актов, не допущено, основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных актов отсутствуют..."

Уральский округ

**Примечание:** В рассмотренном ниже деле суд принял во внимание то, что указание на передачу денежных средств продавцу содержалось, помимо договора, в актах приема-передачи, подписанных сторонами. Также суд указал на отсутствие претензий со стороны продавца до обращения в суд.

Постановление ФАС Уральского округа от 15.12.2008 N Ф09-9312/08-С6 по делу N А07-5518/2008

"...Как установлено судами, между обществом "Торговый дом "Браво" (продавец) и обществом "Арсенал-Авто" (покупатель) заключены договоры купли-продажи недвижимости от 17.04.2007, в соответствии с которыми истец продал ответчику производственный цех стоимостью 6 185 683 руб. 00 коп. и административно-бытовой корпус стоимостью 3 000 000 руб., расположенные по адресу: г. Агидель, ул. Первых строителей, д. 22. Указанные объекты недвижимости переданы по актам приема-передачи от 17.04.2007, переход права зарегистрирован в установленном законом порядке.

Стороны, подписавшие названные договоры, зафиксировали, что на момент подписания указанные в них суммы выплачены покупателем продавцу полностью (п. 4 договоров от 17.04.2007).

Недвижимое имущество передано по актам приема-передачи от 17.04.2007, в которых указано, что деньги за проданные объекты недвижимого имущества продавец от покупателя получил. Акты приема-передачи от 17.04.2007 подписаны обеими сторонами. Документов, которые бы свидетельствовали об отсутствии факта оплаты по договорам купли-продажи на момент подписания договоров и актов приема-передачи, признание ответчиком долга в последующий период, какие-либо иные доказательства, которые бы позволяли суду усомниться в исполнении ответчиком договора, истцом не представлены.

Учитывая, что требования о взыскании спорных сумм по договорам купли-продажи от 17.04.2007 в течение года после их заключения не заявлялись, доказательства того, что истцом предпринимались меры по истребованию денежных средств во внесудебном порядке, не представлены, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что само по себе отсутствие надлежащим образом оформленных документов у истца не может свидетельствовать о неисполнении сделки со стороны покупателя..."

Центральный округ

Постановление ФАС Центрального округа от 27.10.2011 по делу N А54-5892/2010

"...03.08.2010 между Соколовой Л.П. (продавец) и Бучневым С.Ю. (покупатель) был заключен договор купли-продажи вышеуказанной доли в уставном капитале ООО "Регион-Алко" по цене продажи 4 867 900 руб.

Пунктом 2 договора купли-продажи установлено, что на момент заключения настоящего договора отчуждаемая доля в уставном капитале общества оплачена полностью.

По согласованию сторон отчуждаемая доля уставного капитала ООО "Регион-Алко" продана за 4 867 900 руб., уплаченных покупателем продавцу полностью до дня подписания настоящего договора. Из договора следует, что подписание настоящего договора продавцом означает подтверждение им получения от покупателя денежной суммы, указанной в настоящем пункте (пункт 3 договора).

Ссылаясь на то, что обязательство по оплате приобретенной доли Бучнев С.Ю. исполнил не в полном объеме, Соколова Л.П. обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии с п. 1 ст. 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.

Условия пунктов 2 и 3 договора купли-продажи от 03.08.2010, подписанного обеими сторонами, свидетельствуют об оплате покупателем предмета договора до его подписания.

При таких обстоятельствах суды пришли к правильному выводу о том, что договор от 03.08.2010 является в том числе и распиской в получении продавцом денежных средств от покупателя.

Помимо этого из оферты о намерении продать свою долю в уставном капитале третьему лицу, направленной 02.08.2010 Соколовой Л.П. в адрес общества и участникам общества, с предложением участникам воспользоваться их преимущественным правом покупки доли следует, что одним из условий продажи доли в уставном капитале истица указывала именно стопроцентную предоплату стоимости доли до подписания договора купли-продажи, что также опровергает ее доводы о заключении договора под влиянием заблуждения и обмана со стороны покупателя, или подписании договора без предварительного ознакомления с ним (т. 2 л. д. 5).

Таким образом, фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судами первой и апелляционной инстанций на основании полного, всестороннего и объективного исследования имеющихся в деле доказательств с учетом всех доводов и возражений участвующих в деле лиц, а окончательные выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам и представленным доказательствам, основаны на правильном применении норм материального и процессуального права..."

**12.2. Вывод из судебной практики: По вопросу о том, является ли доказательством оплаты товара указание в акте приема-передачи на то, что оплата осуществлена, существует две позиции судов.**

**Позиция 1. Указание в акте приема-передачи на то, что покупатель принял и оплатил товар, не является доказательством исполнения обязанности по оплате.**

Судебная практика:

Определение Верховного Суда РФ от 12.04.2011 N 43-В11-1

"...Отменяя решение суда первой инстанции и вынося по делу новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований Купчинаус Н.И., суд кассационной инстанции сослался на п. 1 акта приема-передачи от 21 июля 2007 г., из которого следует, что продавец передал в собственность, а покупатель принял и оплатил 7/10 доли объекта не завершенного строительством, что составляет <...> руб. Регистрация права собственности ответчика на объект недвижимости произведена. Таким образом, по мнению суда кассационной инстанции, стороны условия договора исполнили. Каких-либо дополнительных доказательств того, что деньги передавались, в данном случае не требовалось.

Суд надзорной инстанции - Президиум Верховного суда Удмуртской Республики - не согласился с выводами суда кассационной инстанции, указав на то, что они основаны на неправильном толковании норм материального права. В обоснование такой оценки привел следующие мотивы, которые, по мнению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, являются правильными.

В соответствии с требованиями подп. 2 п. 1 ст. 161 и п. 1 ст. 162 ГК РФ покупатель недвижимого имущества Котегов С.А. должен был представить суду письменные доказательства в подтверждение передачи продавцу Купчинаус Н.В. денежной суммы по договору купли-продажи.

Судом кассационной инстанции в отличие от суда первой инстанции не были учтены требования указанных правовых норм. В связи с этим выводы суда кассационной инстанции в отношении доказательственного значения акта приема-передачи имущества от 21 июля 2007 г. для разрешения спора между сторонами по вопросу исполнения условия договора об оплате имущества ошибочны, как не основанные на законе.

Суд первой инстанции, принимая решение по делу, правомерно исходил из того, что договор купли-продажи от 21 июля 2007 г. в части оплаты покупателем имущества исполнен не был, так как денежная сумма за проданное недвижимое имущество истцу не передана. Акт приема-передачи имущества не мог являться надлежащим доказательством передачи денежных средств. Допустимых доказательств, подтверждающих передачу покупателем продавцу имущества денежных средств, ответчиком суду не было представлено..."

**Аналогичная судебная практика:**

Поволжский округ

Постановление ФАС Поволжского округа от 29.07.2014 по делу N А12-30505/2013

"...Как следует из материалов дела и установлено судами первой и апелляционной инстанций, между ООО "КАРУСЕЛЬ энтертеймент" и ответчиком - МАУ "Парки города" заключен договор от 06.04.2012 N 3/12 на поставку оборудования - аттракциона "Воздушный бой" стоимостью 4 900 000 руб.

Материалами дела подтверждается, что по товарной накладной от 20.05.2012 N 38 и акту приема-передачи от 20.05.2012 истец передал, а ответчик принял без каких-либо замечаний аттракцион "Воздушный бой".

Между тем ответчик не полностью оплатил полученное оборудование и выполненные работы по монтажу (по сведениям истца, задолженность по договору поставки составляет 465 000 руб. и по договору на монтаж оборудования 434 150 руб.).

В силу пункта 1 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.

Согласно статье 516 ГК РФ покупатель оплачивает поставляемые товары с соблюдением порядка и формы расчетов, предусмотренных договором поставки. Если соглашением сторон порядок и форма расчетов не определены, то расчеты осуществляются платежными поручениями. Если договором поставки предусмотрено, что оплата товаров осуществляется получателем (плательщиком) и последний неосновательно отказался от оплаты либо не оплатил товары в установленный договором срок, поставщик вправе потребовать оплаты поставленных товаров от покупателя. В случае когда в договоре поставки предусмотрена поставка товаров отдельными частями, входящими в комплект, оплата товаров покупателем производится после отгрузки (выборки) последней части, входящей в комплект, если иное не установлено договором.

Доказательств оплаты задолженности в установленном размере суду ни первой, ни апелляционной инстанций ответчиком не представлено.

Довод ответчика о том, что в акте сдачи-приемки работ от 20.05.2012 указано на отсутствие у сторон взаимных финансовых претензий, подлежит отклонению как необоснованный, поскольку надлежащими доказательствами оплаты являются первичные финансовые документы.

Акт сдачи-приемки работ таким доказательством в силу статьи 71 АПК РФ не является.

Принимая во внимание, что материалами дела подтверждаются факт поставки и монтажа оборудования, его принятие со стороны ответчика, а также неисполнение ответчиком условий договора по оплате, судами первой и апелляционной инстанций правомерно удовлетворены исковые требования и взыскана неустойка, что не противоречит условиям договора и положениям статьи 12 ГК РФ.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции выводы судов об удовлетворении исковых требований находит не противоречащими примененным нормам права и установленным по делу обстоятельствам..."

**Позиция 2. Указание в акте приема-передачи на то, что покупатель принял и оплатил товар, является доказательством исполнения обязанности по оплате.**

Судебная практика:

Постановление ФАС Центрального округа от 03.03.2010 N Ф10-2536/09(5) по делу N А54-4913/2008-С15

"...Как установлено арбитражным судом и следует из материалов дела, между ОАО "Скопинский стекольный завод" (покупатель) и ЗАО "Скопинский строительный комбинат" (продавец) 03.03.2005 был заключен договор N 1 купли-продажи нежилого помещения, согласно которому продавец продает, а покупатель покупает нежилое помещение Н 19 общей площадью 263,7 кв. м, расположенное по адресу: г. Рязань, ул. Пушкина, 14.

03.03.2005 сторонами сделки был подписан акт приема-передачи помещения.

Ссылаясь на неисполнение ОАО "Скопинский стекольный завод" обязанности, предусмотренной договором N 1 от 03.03.2005, по оплате переданного недвижимого имущества, ЗАО "Скопинский строительный комбинат" обратилось в арбитражный суд с заявлением о включении задолженности в размере 857320 руб. 50 коп. в реестр требований кредиторов должника.

Как установлено судом и не оспаривается лицами, участвующими в деле, сторонами договора N 1 от 03.03.2005 был подписан акт приема-передачи от той же даты, в соответствии с п. 3 которого, расчеты между сторонами произведены в полном объеме, стороны взаимных претензий друг к другу не имеют.

При таких обстоятельствах, составление и подписание настоящего документа свидетельствует о надлежащем исполнении сторонами принятых на себя договорных обязательств и, с учетом факта регистрации перехода к должнику права собственности на предмет договора, было правильно оценено судами, как достаточное доказательство оплаты должником переданного по сделке имущества..."

**Аналогичная судебная практика:**

Уральский округ

**Примечание:** Как следует из приведенного ниже Постановления, суд признал в качестве доказательства оплаты указание в акте приема-передачи на то, что покупатель принял и оплатил товар. При этом суд отметил, что документы, переданные сторонами на государственную регистрацию перехода права собственности, сведений об отсутствии оплаты не содержат; претензий относительно неполной оплаты имущества продавец в течение длительного времени не заявлял.

Постановление ФАС Уральского округа от 11.10.2013 N Ф09-4705/12 по делу N А07-19591/11

"...Общество "Брют", ссылаясь на то, что предприниматель Арсланов Линар Гумерович в нарушение условий договора не произвел оплату за приобретенное имущество в полном объеме, обратилось в суд с требованием о расторжении договора купли-продажи в части продажи предпринимателю недвижимого имущества и доли в праве общей долевой собственности на земельный участок и возврате отчужденного по нему имущества.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, указал на недоказанность наличия на стороне предпринимателя Арсланова Линара Гумеровича существенного нарушения исполнения обязательства по договору купли-продажи от 01.11.2008 N 14/10-1.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции на основании п. 6 ч. 4 ст. 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, тем не менее, также пришел к выводу, что материалами дела подтверждается факт оплаты покупателями в полном объеме в размере 10 238 821 руб. 95 коп., в связи с чем, отсутствуют основания для расторжения договора купли-продажи от 01.11.2008 N 14/10-1.

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 (п. 1 ст. 486 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды установили, что факт полной оплаты приобретенного по договору купли-продажи от 01.11.2008 имущества подтвержден актом приема-передачи от 01.11.2008, согласно п. 2 которого продавец получил от покупателей указанную в п. 2.1 договора сумму в размере 10 238 821 руб. 95 коп. Данный акт подписан уполномоченными лицами сторон договора.

Учитывая, что указанный факт истцом не опровергнут, документы, переданные сторонами на государственную регистрацию перехода права собственности, сведений об отсутствии оплаты не содержат, претензий относительно неполной оплаты имущества продавцом в течение длительного времени не заявлялось, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о недоказанности факта нарушения предпринимателем Арслановым Линаром Гумеровичем обязательств по договору купли-продажи от 01.11.2008 N 14/10-1 и отсутствии оснований для его расторжения.

Нарушений норм материального и процессуального права, являющихся основанием для отмены постановления суда апелляционной инстанции в соответствии со ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судом кассационной инстанции не установлено. Обжалуемый судебный акт подлежит оставлению без изменения, кассационная жалоба - без удовлетворения..."

**12.3. Вывод из судебной практики:** Платежное поручение является надлежащим доказательством оплаты товара.

Судебная практика:

Постановление ФАС Центрального округа от 17.08.2010 по делу N А14-19391-2009/680/22

"...Как следует из материалов дела, 07.10.2009 ООО Группа компаний "РегионСнаб" был выставлен ООО "Медиатор-Юг" счет N 161/10 на оплату товара на сумму 105 000 руб., а 09.10.2009 - счет N 166/10 на сумму 324 098 руб.

Данные счета были оплачены платежными поручениями от 12.10.2009 и N 179 и от 19.10.2009 N 188.

Поскольку претензия от 12.11.2009 N 440 о необходимости произвести поставку товара либо возвратить полученные денежные средства ООО Группа компаний "РегионСнаб" оставлена без ответа, ООО "Медиатор-Юг" обратилось в арбитражный суд с вышеуказанным иском.

Согласно п. 3 ст. 487 ГК РФ в случае, когда продавец, получивший сумму предварительной оплаты, не исполняет обязанность по передаче товара в установленный срок, покупатель вправе потребовать передачи оплаченного товара или возврата предварительной оплаты за товар, не переданный продавцом.

Как установлено судом, факт оплаты истцом товара документально подтвержден (платежное поручение от 12.10.2009 N 179, от 19.10.2009 N 188). При этом доказательств поставки оплаченного товара либо возврата истцу денежных средств ответчик суду не представил.

Учитывая изложенное, суд обоснованно удовлетворил требования истца о взыскании предварительной оплаты за товар в сумме 429 098 рублей..."

**Аналогичная судебная практика:**

Московский округ

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 18.11.2014 N Ф05-13008/2014 по делу N А40-139230/2013

"...Как установлено судами и следует из материалов дела, между истцом (покупателем) и ответчиком (поставщиком) 05.04.2013 заключен договор поставки N 04/01, в соответствии с условиями которого поставщик обязался изготовить и/или передать покупателю, а покупатель принять и оплатить ограждающие конструкции (сэндвич-панели, доборные элементы) в соответствии с условиями договора, спецификации (приложение N 1), согласованной сторонами.

Ответчиком выставлены счета на оплату от 08.04.2013 N 20 на сумму 1 052 695 руб. и от 07.05.2013 N 32 на сумму 128 093 руб.

Истцом платежными поручениями перечислены ответчику денежные средства в размере 1 169 988 руб.

Исходя из приведенных норм, истец должен доказать факт оплаты товара, а ответчик - факт поставки.

Судами сделан обоснованный вывод о том, что истец представленными в материалы дела платежными поручениями доказал факт оплаты товара.

С учетом изложенного основания для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения жалобы у кассационной инстанции отсутствуют..."

Постановление ФАС Московского округа от 20.03.2013 по делу N А41-25537/12

"...Как установлено судами и следует из материалов дела, между ЗАО "ОРЛАН" (продавцом) и ООО "Эфи" (покупателем) 01.11.2010 подписан договор купли-продажи N 355/10, в пункте 1.1 которого предусмотрено, что продавец обязуется передать покупателю товар (металлические конструкции для железобетонных изделий), а покупатель - принять их и оплатить в размере и порядке, предусмотренном настоящим договором.

В связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по поставке товара и отказом от возврата суммы предварительной оплаты по условиям соглашения от 28.12.2010 ООО "Эфи" обратилось в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Однако, суд апелляционной инстанции с учетом положений части 1 статьи 140, статьи 861, пункта 1 статьи 863 ГК РФ, Положения о безналичных расчетах в Российской Федерации, утвержденного приказом ЦБ РФ от 03.10.2002 N 2-П, пункта 1 статьи 9 Федерального закона от 21.11.1996 N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" и имеющихся в материалах дела доказательств, пришел к обоснованному выводу о том, что надлежащим доказательством перечисления денежных средств на расчетный счет получателя является оформленное в соответствии с действующим законодательством платежное поручение с отметкой банка об исполнении.

Суд апелляционной инстанции также обоснованно исходил из того, что первичные документы, подтверждающие факт перечисления денежных средств со счета истца на счет ответчика (платежное поручение с отметкой банка об исполнении), истцом в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлены в суды первой и апелляционной инстанций.

Исследовав материалы дела в порядке, установленном статьей 71 АПК РФ, правильно применив нормы материального права, суд апелляционной инстанции правомерно пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения требований ООО "Эфи"..."

Поволжский округ

Постановление ФАС Поволжского округа от 05.03.2011 по делу N А65-14653/2010

"...Как следует из материалов дела и установлено судом, 30.06.2009 между истцом (поставщик) и ответчиком (покупатель) заключен договор поставки металлоконструкций N 27/06.09 (далее - договор).

Во исполнение договорных обязательств истец поставил ответчику продукцию на сумму 8 651 328 руб., что подтверждено товарными накладными.

Ответчик оплатил истцу за поставленную продукцию 4 350 000 руб., что подтверждено платежными поручениями.

Принятые судебные акты основаны на нормах права и материалах дела. Оснований для их отмены, установленных статьей 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия не усматривает..."

Северо-Западный округ

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 15.03.2011 по делу N А56-27407/2010

"...Как следует из материалов дела и установлено судами обеих инстанций, ООО "Внешторгавто" по товарной накладной от 23.10.2009 N 13 передало ООО "Проект-Металлоконструкция" форсунки в количестве 6 шт. и кольца для форсунок в количестве 18 шт. Товар принят представителем ООО "Проект-Металлоконструкция" по доверенности, претензий к качеству запасных частей не заявлено.

Поставленный товар, стоимостью 100 980 руб., оплачен ООО "Проект-Металлоконструкция", что подтверждается платежным поручением N 94 от 23.01.2009 (лист дела 26).

Приведенные в кассационной жалобе доводы, которые сводятся к переоценке представленных в материалы дела доказательств, не могут быть приняты во внимание в силу полномочий, которыми наделен суд кассационной инстанции..."

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 01.11.2010 по делу N А56-69494/2009

"...При разрешении настоящего спора суды правильно квалифицировали сделки, оформленные товарными накладными, как разовые сделки купли-продажи, правоотношения по которым регулируются нормами главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из указанных товарных накладных следует, что поставленный товар принят Предпринимателем без замечаний. Товарные накладные подписаны уполномоченными лицами Общества (Волковым, Некрасовым, Пинус) и Предпринимателя (Береговым, Бебериным) и скреплены соответствующими печатями.

Кроме того, Общество представило в материалы дела товарные накладные от 26.03.2009 N 801, от 31.03.2009 N 840 и от 31.03.2009 N 841, подписанные Береговым. Товар, полученный Предпринимателем по данным накладным, оплачен без возражений, о чем свидетельствует платежное поручение от 20.05.2009 N 431.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в порядке статьи 71 АПК РФ, суды пришли к правильному выводу об обязанности Предпринимателя оплатить поставленный товар, поскольку его неоплата в размере 1 183 033 руб. 56 коп. подтверждена истцом в порядке статьи 65 АПК РФ и не опровергнута ответчиком иными доказательствами..."

Уральский округ

Постановление ФАС Уральского округа от 11.11.2010 N Ф09-9188/10-С3 по делу N А07-23249/2009

"...В материалы дела представлен выставленный ответчиком истцу счет от 21.08.2009 N 21 на сумму 1 999 998 руб. за товар: труба стальная б/у д. 720 мм т/с 8 мм в количестве 181 818.

По указанному счету истцом произведена оплата на сумму 1 999 998 руб., что подтверждается платежным поручением от 21.08.2009 N 31.

Ссылаясь на то, что ответчиком не исполнена обязанность по поставке товара на внесенную сумму, истец обратился в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды квалифицировали сложившиеся между истцом и ответчиком отношения как разовые сделки купли-продажи и пришли к выводу об отсутствии задолженности ответчика перед истцом, поскольку ответчиком поставлена, а истцом - принята трубная продукция на сумму предоплаты, произведенную истцом на основании счета от 21.08.2009 N 21 по платежному поручению от 21.06.2009 N 31.

Выводы судов основаны на материалах дела, исследованных согласно требованиям, установленным ст. 65, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и соответствуют законодательству..."

**12.4. Вывод из судебной практики:** Квитанция к приходно-кассовому ордеру подтверждает факт оплаты товара.

Судебная практика:

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.03.2011 по делу N А11-16057/2009

"...Довод Предпринимателя об оплате товара со ссылкой на приходные кассовые ордера от 10.12.2007 N 759, от 25.12.2007 N 786, 787, от 21.01.2008 N 15-24 на сумму 749 815 рублей, отклоняется судом кассационной инстанции в силу следующего.

На основании пункта 13 Порядка ведения кассовых операций в Российской Федерации, утвержденного решением совета директоров Центрального банка Российской Федерации от 22.09.1993 N 40, прием наличных денег кассами предприятий производится по приходным кассовым ордерам, подписанным главным бухгалтером или лицом, на это уполномоченным письменным распоряжением руководителя предприятия. О приеме денег выдается квитанция к приходному кассовому ордеру за подписями главного бухгалтера или лица, на это уполномоченного, и кассира, заверенная печатью (штампом) кассира или оттиском кассового аппарата.

В постановлении Госкомстата Российской Федерации от 18.08.1998 N 88 "Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации" определено, что приходный кассовый ордер применяется для оформления поступления наличных денег в кассу организации как в условиях методов ручной обработки данных, так и при обработке информации с применением средств вычислительной техники. Приходный кассовый ордер выписывается в одном экземпляре работником бухгалтерии, подписывается главным бухгалтером или лицом, на это уполномоченным.

Квитанция к приходному кассовому ордеру подписывается главным бухгалтером или лицом, на это уполномоченным, и кассиром, заверяется печатью (штампом) кассира и регистрируется в журнале регистрации приходных и расходных кассовых документов и выдается на руки сдавшему деньги, а приходный кассовый ордер остается в кассе.

Следовательно, документом, подтверждающим факт внесения наличных денег в кассу организации, является квитанция к приходному кассовому ордеру. Такие квитанции Предпринимателем суду не представлены. Факт их отсутствия ИП Феофанова В.А. не отрицает.

При таких обстоятельствах суды правомерно не приняли в качестве оплаты за товар спорную сумму..."

**Аналогичная судебная практика:**

Северо-Кавказский округ

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11.01.2011 по делу N А53-29282/2009

"...Индивидуальный предприниматель Кузнецова Галина Петровна (далее - предприниматель) обратилась в арбитражный суд к ООО "Волгодонская торговая компания" (далее - общество) и индивидуальному предпринимателю Угай А.Н. с иском о признании незаключенным договора купли-продажи от 11.06.2008 между истцом и обществом и признании недействительным договора купли-продажи от 05.09.2008 между обществом и предпринимателем Угай А.Н., а также взыскании с ответчиков солидарно 2 700 тыс. рублей вреда (уточненные требования).

Во исполнение договора по акту приема-передачи товара от 05.09.2008 продавец передал покупателю товар согласно приложению N 1 (т. 1, л. д. 16, 50 - 55).

По приходным кассовым ордерам от 05.09.2008 и от 04.10.2008 покупатель уплатил 1 600 тыс. рублей (т. 1, л. д. 56).

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того, что незаключенность договора (неопределенность условия о его предмете) влечет невозможность его исполнения, то есть имеет место до стадии исполнения. Оспариваемый договор реально исполнен сторонами. В материалах дела имеется квитанция к приходному кассовому ордеру от 11.06.2008, свидетельствующая о частичной оплате товара продавцу на сумму 750 тыс. рублей (т. 2, л. д. 86). Апелляционный суд обоснованно отклонил довод истца о том, что квитанция к приходному кассовому ордеру от 11.06.2008 является ненадлежащим доказательством по делу. Предприниматель не доказал, что по данному ордеру денежные средства не поступили в кассу предпринимателя.

Ввиду того, что на момент заключения договора купли-продажи от 05.09.2008 общество являлось собственником имущества (оплата товара произведена), основания для признания сделки недействительной по основаниям, изложенным в иске, отсутствуют.

Основания для отмены или изменения судебных актов (статья 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) не установлены..."

**12.5. Вывод из судебной практики:** Платежные поручения в совокупности с выпиской из лицевого счета покупателя подтверждают факт оплаты товара.

Судебная практика:

Постановление ФАС Поволжского округа от 28.12.2010 по делу N А12-5322/2010

"...Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 27.08.2010 исковые требования удовлетворены в части взыскания 697 254 руб. 43 коп. В части взыскания неустойки, производство по делу прекращено.

Как следует из материалов дела, 02.07.2009 КХ "Олеся" и ООО "МЕТТЕК Поволжье" заключен договор поставки металлопродукции N Р-037-09, согласно которому, истец приобрел у ответчика продукцию, указанную счете на оплату от 02.07.2009 N 07196, в том числе Профнастил Н-75x1,0 оц. 178 шт. x 12,5 м, стоимостью 697 254 руб. 43 коп.

Товар передан истцу без оформления товарной накладной или составления акта приема-передачи. Оплата товара произведена истцом полностью, что подтверждено платежным поручением от 03.07.2009 N 163 и выпиской из лицевого счета клиента банка.

Поскольку обнаруженные недостатки товара не были оговорены продавцом и не устранены им в разумный срок, истец полагает возможным воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 2 статьи 475 ГК РФ, и, отказавшись в одностороннем порядке от договора купли-продажи, потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Таким образом, обжалуемое решение Арбитражного суда Волгоградской области принято при правильном применении норм материального и процессуального права и соответствии выводов фактическим обстоятельствам дела, оснований для его отмены не имеется..."

**12.6. Вывод из судебной практики:** Приходные кассовые ордеры в совокупности с кассовыми чеками подтверждают факт оплаты товара.

Судебная практика:

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 12.01.2011 по делу N А05-20792/2009

"...В соответствии с пунктом 1 статьи 486 ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не вытекает из существа обязательства.

Допустимые и достоверные доказательства, подтверждающие факт получения ООО "Ерга-Газ" товаров на общую сумму 1 037 987 руб. 18 коп., в материалах дела отсутствуют.

Факт передачи денежных средств представителем ООО "Ерга-Газ" ООО "Плазма" в общей сумме 252 095 руб. 08 коп. подтверждается представленными ООО "Ерга-Газ" приходными кассовыми ордерами и соответствующими кассовыми чеками, выбитыми на контрольно-кассовом аппарате, зарегистрированным за ООО "Плазма".

Подпись лица, получившего денежные средства от покупателя, скреплена печатью поставщика.

Таким образом, суды сделали правильный вывод о доказанности ООО "Ерга-Газ" факта внесения им в кассу ООО "Плазма" денежных средств в размере 252 095 руб. 08 коп. и удовлетворили требования покупателя, отказав в удовлетворении встречных требований поставщику, с учетом того, что отрицание ООО "Плазма" поставки в адрес ООО "Ерга-Газ" товара на сумму 248 803 руб. 48 коп. не направлено против исковых требований ООО "Ерга-Газ" и не могло повлиять на заявленные им требования..."

**12.7. Вывод из судебной практики:** Если договором купли-продажи предусмотрено, что моментом оплаты является поступление средств на расчетный счет продавца, то перечисление средств на счет, закрытый на момент оплаты, не признается доказательством надлежащего исполнения обязательства покупателем.

Судебная практика:

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 24.04.2008 N 09АП-4180/2008-ГК по делу N А40-52649/07-28-468

"...Как следует из материалов дела и установлено судом, между ООО "АгроГрад-Трейд" (поставщик) и ОАО "Лузинский комбикормовый завод" (покупатель) заключен договор поставки от 11.01.2006 N АГТ-Лузинский ККЗ 11/01/06 продукции сельскохозяйственного назначения и иной продукции (далее - товар) согласно приложениям к договору, а покупатель обязуется принять товар и оплатить его на условиях договора и приложений к нему.

Платежными поручениями от 09.01.2007 N 823 и от 16.01.2007 N 907 ответчик перечислил соответственно 200 000 руб. и 277 426 руб. 30 коп. на счет ООО "АгроГрад-Трейд" в ОАО КБ "ГОРОДСКОЙ КЛИЕНТСКИЙ", платежным поручением от 25.01.2007 N 1047 сумма 200 000 руб. перечислена на счет продавца в другом банке.

Денежные средства по платежным поручениям N 823 и N 907 истцу не поступили, поскольку счет ООО "АгроГрад-Трейд" в ОАО КБ "ГОРОДСКОЙ КЛИЕНТСКИЙ" был уже закрыт, что подтверждается письмом банка (л.д. 75).

Согласно пункту 3.2 договора оплата товара производится путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца. Момент оплаты определяется моментом поступления денежных средств на расчетный счет продавца.

Посчитав обязательства ответчика по оплате товара исполненными ненадлежащим образом, суд первой инстанции пришел к выводу об удовлетворении исковых требований ООО "АгроГрад-Трейд" в части неполученной суммы - 477 426 руб. 30 коп.

Оспаривая решение суда от 18.02.2008, ответчик ссылается на то, что местом исполнения обязательства являлось ОАО КБ "ГОРОДСКОЙ КЛИЕНТСКИЙ", в связи с чем ответчик должен считаться надлежащим образом исполнившим обязательство с момента поступления денежных средств на корреспондентский счет банка истца. Данный довод ответчика является несостоятельным и подлежит отклонению, поскольку момент исполнения обязательства по оплате поставленной продукции определен пунктом 3.2 договора поставки от 11.01.2006.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции не находит предусмотренных статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса оснований для отмены или изменения решения суда первой инстанции, в связи с чем решение суда от 18.02.2008 подлежит оставлению в силе, а в удовлетворении апелляционной жалобы ОАО "Лузинский комбикормовый завод" должно быть отказано..."

**12.8. Вывод из судебной практики:** Платежное поручение без ссылки на договор не является доказательством оплаты по этому договору.

Судебная практика:

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 05.05.2012 по делу N А21-2690/2011

"...В данном случае суд апелляционной инстанции установил и материалами дела подтверждается, что в доказательство оплаты пшеницы истцом представлены платежные поручения от 12.10.2010 N 3713 и от 09.12.2010 N 4613, которые не содержат ссылок на спорный договор, а счетов от 08.10.2010 N 94 и от 06.12.2010 N 107, которые указаны в платежных поручениях, истец не представил.

Таким образом, истцом не представлено доказательств перечисления денежных средств по спорному договору и, соответственно, наличие неосновательного обогащения на стороне ответчика.

Доводы жалобы основаны на неверном толковании норм материального и процессуального права и направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств, что в силу статьи 286 АПК РФ не относится к полномочиям суда кассационной инстанции..."

**Аналогичная судебная практика:**

Московский округ

Постановление ФАС Московского округа от 13.08.2013 по делу N А41-28233/12

"...В ходе судебного разбирательства, суд апелляционной инстанции определением от 13.02.2013 предложил ЗАО "Русское море" представить первичные документы, свидетельствующие об оплате поставленной по вышеназванным товарным накладным продукции.

Представленные ответчиком в судебном заседании апелляционного суда 25.03.2013 платежные поручения не содержали ссылок на договор N 057 от 09.01.08, в связи с чем не были приняты судом в качестве доказательств оплаты спорной задолженности.

Поскольку материалами дела подтверждается неисполнение ЗАО "Русское море" принятых на себя обязательств, суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу об удовлетворении исковых требований.

С учетом изложенного, кассационная инстанция не находит установленных статьей 288 АПК РФ оснований для отмены обжалуемого постановления суда апелляционной инстанции..."

Северо-Западный округ

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 30.04.2013 по делу N А56-42455/2012

"...Как следует из материалов дела, между Строительной Компанией (поставщик) и ЗАО "ЭФЭСк" (покупатель) заключен договор поставки от 26.05.2011 (далее - Договор поставки), по которому поставщик обязался поставить покупателю щебень в объеме, согласованном сторонами, а покупатель - принять товар и уплатить за него установленную договором цену.

В обоснование иска ЗАО "ЭФЭСк" сослалось на то, что оно в рамках Договора поставки перечислило в адрес Строительной Компании предварительную оплату. Однако ответчик не исполнил в полном объеме обязательство по поставке товара - горной массы, в связи с чем у него образовалась перед истцом задолженность на общую сумму 3 478 430 руб. В связи с просрочкой поставки товара истец начислил неустойку на основании пункта 4.2 Договора поставки, а после окончания срока действия договора - проценты за пользование чужими денежными средствами.

В подтверждение исковых требований ЗАО "ЭФЭСк" представило спецификацию от 26.05.2011 N 1 на поставку горной массы в объеме 370 куб. м, стоимостью 370 000 руб., всего с учетом доставки - 670 000 руб. (срок поставки - 15.06.2011); спецификацию от 27.07.2011 N 2 на поставку горной массы в объеме 370 куб. м, стоимостью 5 550 000 руб., всего 10 050 000 руб. с учетом доставки (срок поставки 15.08.2011); платежные поручения от 08.06.2011 N 3748 на сумму 670 000 руб. (назначение платежа - оплата за ТМЦ согласно счету от 30.05.2011 N 11) и от 28.07.2011 N 5352 на сумму 5 000 000 руб. (назначение платежа - предоплата за услуги согласно счету 21 от 28.07.2011); товарные накладные от 28.06.2011 N 9 о передаче горной массы в объеме 113 куб. м на сумму 609030 руб. (с учетом стоимости доставки) и от 31.08.2011 N 10 о передаче горной массы в объеме 2362 куб. м на сумму 1 582 540 руб. со ссылкой на "основной договор"; уведомление об отказе от исполнения Договора поставки от 08.06.2012 N ЭФ/2/01-1452.

Ссылаясь на то, что ответчик должен возвратить "неосвоенный авансовый платеж" и уплатить неустойку за просрочку поставки товара, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи с учетом положений статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), суд апелляционной инстанции сделал вывод о том, что истец не представил достаточных и бесспорных доказательств, подтверждающих, что правоотношения сторон по поставке горной массы осуществлялись в рамках заключенного Договора поставки, положенного истцом в обоснование заявленного иска.

В платежных поручениях ссылка на Договор поставки отсутствует. Из назначения платежа, указанного в платежных поручениях, не следует, что оплата производилась за товар в рамках правоотношений, возникших из Договора поставки. Так в платежном поручении от 28.07.2011 указано, что оплата производится за услуги.

Руководствуясь статьей 431 ГК РФ, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что совокупность представленных в материалы дела доказательств не позволяет квалифицировать спорные правоотношения сторон как урегулированные Договором поставки щебня от 26.05.2011 и сделать вывод о подтверждении истцом наличия тех оснований, на которые он ссылается в иске..."

**12.9. Вывод из судебной практики:** Платежное поручение, из которого невозможно установить основание перечисления средств, может быть признано доказательством оплаты поставленного товара, если между сторонами отсутствуют иные финансово-хозяйственные отношения.

Судебная практика:

Определение ВАС РФ от 03.07.2012 N ВАС-8429/12 по делу N А45-11300/2011

"...Покупатель поставленный товар оплатил частично. Сумма долга на момент предъявления иска составила 1 936 178 рублей.

Возражая против иска, ответчик указал, что частично погасил задолженность перед истцом, представив платежные поручения от 08.04.2011 N 468 на сумму 300 000 рублей, от 25.05.2011 N 254 на сумму 15 000 рублей, от 25.05.2011 N 273 на сумму 20 000 рублей, от 27.05.2011 на сумму 23 000 рублей, N 314 на сумму 15 000 рублей, от 30.05.201 N 5288 на сумму 30 000 рублей, от 31.05.2011 N 5289 на сумму 15 000 рублей, от 01.06.2011 N 5295 на сумму 20 000 рублей, всего на сумму 438 000 рублей.

Истец в качестве частичной оплаты товара признал лишь часть указанной ответчиком суммы (138 000 рублей), отметив при этом, что из платежного поручения от 08.04.2011 N 468 на сумму 300 000 рублей невозможно установить основание оплаты.

Между тем, как установил суд апелляционной инстанции, в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец не представил в материалы дела доказательств наличия между сторонами помимо спорного договора поставки иных финансово-хозяйственных отношений, и принадлежности к ним спорного платежного документа.

При указанных обстоятельствах суды пришли к правильному выводу, что сумма долга с учетом частичной ее оплаты ответчиком (включая сумму, оплаченную платежным поручением от 08.04.2011 N 468) составляет 1 636 178 рублей..."

**12.10. Вывод из судебной практики:** Квитанции к приходно-кассовым ордерам, не содержащие указаний о назначении платежа и иных идентифицирующих платеж реквизитов, ссылок на договор, накладную, счет-фактуру или дату поставки, не могут подтверждать оплату товара.

Судебная практика:

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 01.02.2013 по делу N А82-6393/2011

"...На основании пункта 1 статьи 486 Кодекса 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.

Апелляционный суд установил и материалами дела подтверждается факт поставки товара истцом ответчику.

Представленные в обоснование оплаты полученного товара квитанции к приходно-кассовым ордерам не содержат указания о назначении платежа и иных идентифицирующих платеж реквизитов, в них отсутствует ссылка на товарную накладную, договор, счет-фактуру или дату поставки, следовательно, они не могут подтверждать оплату товара.

Таким образом, у истца возникло право требовать уплаты неустойки (пени) за нарушение сроков оплаты товара.

С учетом изложенного оснований для отмены постановления апелляционного суда не имеется..."

**13. Расторжение договора купли-продажи в связи с неисполнением обязанности по оплате**

Согласно ст. 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). Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора (п. 4 ст. 486 ГК РФ). На практике может возникнуть ситуация, когда покупатель не оплачивает товар, в связи с чем продавец обращается в суд с требованием расторгнуть договор, ссылаясь на существенное нарушение его условий (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

**13.1. Вывод из судебной практики:** По вопросу о квалификации неоплаты (неполной оплаты) товара в качестве существенного нарушения договора, влекущего право продавца требовать его расторжения, существует две позиции судов.

**Позиция 1.** Неоплата либо неполная оплата товара является существенным нарушением договора, поэтому продавец вправе требовать его расторжения.

Судебная практика:

**Примечание:** В ряде приведенных ниже Постановлений суды ссылаются на правовую позицию, изложенную в п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". Согласно этой позиции регистрация перехода к покупателю права собственности на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным в ст. 450 ГК РФ.

Постановление Президиума ВАС РФ от 10.06.2014 N 1999/14 по делу N А40-43310/13

"...Судами установлено, что 30.01.2012 между обществом "НЭФ - новая экономика" (продавцом) и Быковским С.Е. (покупателем) заключен договор купли-продажи доли в размере 100 процентов в уставном капитале общества "ИР-Лизинг", в этот же день удостоверенный нотариусом.

В связи с неоплатой покупателем проданной доли общество "НЭФ - новая экономика" 23.05.2012 обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском о расторжении договора купли-продажи и признании за ним права собственности на упомянутую долю.

Между тем судом кассационной инстанции неправильно истолкована правовая позиция, изложенная в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.10.2011 N 5950/11, и не приняты во внимание выводы, содержащиеся в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.06.2009 N 4651/09.

Так, в силу статьи 450 Гражданского кодекса основанием для расторжения договора является существенное его нарушение одной стороной, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Судами установлено, что Быковский С.Е. в нарушение статей 309 и 310 Гражданского кодекса до сих пор не исполнил своих обязательств по оплате перешедшей к нему доли в размере, установленном договором, ни на расчетный счет общества "НЭФ - новая экономика", ни в депозит нотариуса в соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса.

При этом в силу части 12 статьи 21 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" проданная обществом "НЭФ - новая экономика" доля перешла к Быковскому С.Е. с момента нотариального удостоверения договора, то есть с 30.01.2012.

Общество "НЭФ - новая экономика" не получило того, на что было вправе рассчитывать при заключении договора, а именно оплату проданной им доли в размере 40 000 000 рублей в течение 90 дней, начиная с 30.01.2012.

Следовательно, неоплата Быковским С.Е. проданной ему доли является существенным нарушением условий договора и влечет его расторжение.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу об удовлетворении иска..."

**Аналогичная судебная практика:**

Акты высших судов

**Примечание:** В приведенном ниже Постановлении суд указал, что внесение оплаты в депозит нотариуса со значительной просрочкой срока исполнения обязательства не является надлежащим исполнением, поскольку доказательства невозможности передачи денежных средств непосредственно продавцу отсутствуют.

Постановление Президиума ВАС РФ от 23.06.2009 N 4651/09 по делу N А12-11675/08-С63

"...Как установлено судами и следует из материалов дела, 12.09.2007 между Просвировым С.Г. (продавцом) и Грицишиным А.М. (покупателем) заключен договор купли-продажи доли в уставном капитале общества, по условиям которого покупатель обязуется принять долю и оплатить ее стоимость в течение 30 календарных дней с момента подписания договора.

Грицишин А.М. оплатил стоимость приобретенной доли с просрочкой путем внесения 08.08.2008 соответствующей суммы в депозит нотариуса.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса основанием для расторжения договора является существенное его нарушение одной стороной, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии со статьей 327 Гражданского кодекса должник вправе внести причитающиеся с него деньги или ценные бумаги в депозит нотариуса, а в случаях, установленных законом, - в депозит суда, если обязательство не может быть исполнено должником вследствие:

1) отсутствия кредитора или лица, уполномоченного им принять исполнение, в месте, где обязательство должно быть исполнено;

2) недееспособности кредитора и отсутствия у него представителя;

3) очевидного отсутствия определенности по поводу того, кто является кредитором по обязательству, в частности в связи со спором по этому поводу между кредитором и другими лицами;

4) уклонения кредитора от принятия исполнения или иной просрочки с его стороны.

В настоящем деле отсутствуют доказательства, подтверждающие наличие указанных обстоятельств до предъявления иска о расторжении договора, поэтому внесение денежных средств в депозит нотариуса после предъявления иска не может считаться исполнением обязательства покупателем.

При названных условиях суд кассационной инстанции пришел к обоснованному выводу о существенном характере нарушения договора ответчиком и удовлетворил иск в части расторжения договора на основании пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса..."

Определение ВАС РФ от 10.04.2012 N ВАС-3535/12 по делу N А50-5628/2011

"...Общество "Пермсельстрой" полагает, что суды необоснованно посчитали неоплату товара покупателем существенным нарушением условий договора, являющимся основанием для его расторжения, и ссылается на то, что Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает специальной нормы о расторжении договора купли-продажи в случае такого нарушения. Заявитель также ссылается на то, что истцом не был соблюден претензионный порядок.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для расторжения договора по решению суда является существенное 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.

Руководствуясь указанной нормой, оценив представленные сторонами доводы и доказательства, установив, что продавцом исполнены обязательства по передаче проданного имущества согласно условиям договора купли-продажи, а покупателем в срок, установленный заключенным между ними договором, оплата не осуществлялась, при этом покупатель не производил оплату в течение длительного периода (около трех лет), и доказательств того, что им предпринимались или предпринимаются какие-либо действия по исполнению данного обязательства не имеется, суд первой инстанции, поддержанный судом кассационной инстанции, пришел к выводу, что неоплата покупателем имущества является существенным нарушением договорного обязательства, которое лишило другую сторону договора того, на что она была вправе рассчитывать при заключении этого договора.

Исходя из содержания условий заключенного между сторонами договора о порядке оплаты продаваемой недвижимости, суды первой и кассационной инстанции применили положения статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Принимая во внимание, что указанные обстоятельства были установлены судами и уже получили свою оценку, доводы общества, приведенные в заявлении о пересмотре в порядке надзора судебного акта, направлены по существу на исследование обстоятельств дела и их переоценку. Однако установление фактических обстоятельств дела и их оценка не входит в компетенцию суда надзорной инстанции, установленную статьями 292 и 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации..."

Определение ВАС РФ от 13.01.2011 N ВАС-17785/10 по делу N А76-42246/2009

"...Как установлено судом, между обществом "Октавия" (продавец) и обществом "СК-Магнит" (покупатель) 28.03.2007 заключен договор купли-продажи трех объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Магнитогорск, ул. Вокзальная, д. 11. По условиям названного договора продавец обязался в тридцатидневный срок с даты его заключения передать имущество покупателю, а покупатель в 45 рабочих дней с той же даты произвести оплату.

Проанализировав условия заключенного между сторонами договора купли-продажи, суд пришел к выводу о том, что он по своей правовой природе является договором купли-продажи товара в кредит, поскольку передача имущества предшествует по срокам его оплате.

Исследовав и оценив представленные в дело документы, суд признал не доказанным факт исполнения ответчиком договорного обязательства по оплате спорного имущества. Поскольку неоплата имущества в установленный договором срок в судебной практике признается существенным нарушением договора, которое может служить основанием для его расторжения в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 450 ГК РФ, по требованию одной из сторон, суд пришел к выводу о наличии оснований для удовлетворения заявленного иска.

Данный вывод суда соответствуют разъяснениям, содержащимся в пункте 65 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которым в случае расторжения договора купли-продажи недвижимости продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.

Остальные доводы, изложенные в заявлении, в том числе о наличии оплаты за спорное имущество, были предметом исследования в судах апелляционной и кассационной инстанций и получили их соответствующую правовую оценку..."

Волго-Вятский округ

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 08.05.2015 N Ф01-1198/2015 по делу N А31-9199/2014

"...Как видно из документов и установил суд, Сайгидов О.М. (продавец) и Селяков Н.И. (покупатель) заключили договор от 11.11.2013 купли-продажи части доли в уставном капитале Общества, удостоверенный нотариусом Гороховой С.Р., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Агамирова Н.И., и зарегистрированный в реестре за N 1-2449. В соответствии с условиями договора продавец продал покупателю часть доли от принадлежащей ему доли в уставном капитале ООО "Товленд".

Размер принадлежащей продавцу доли в уставном капитале Общества составляет 50 процентов.

Размер отчуждаемой части составляет 25 процентов.

В установленный срок оплата доли Селяковым Н.И. не проведена.

Истец направил в адрес ответчика уведомление от 01.04.2014 с требованием не позднее 10 дней с момента получения последним данного уведомления осуществить подписание соглашения сторон о расторжении договора и возвратить предмет договора - часть доли в уставном капитале Общества.

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды обеих инстанций учли длительное уклонение ответчика от исполнения договорных обязательств, игнорирование претензии истца об оплате части доли от 01.04.2014 и совершение обязанных действий лишь по истечении нескольких месяцев после предъявления претензии о расторжении договора, пришли к обоснованному выводу о существенном характере нарушения договора ответчиком и удовлетворили иск в части расторжения договора на основании пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации..."

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 11.08.2011 по делу N А29-8095/2010

"...Посчитав, что неисполнение ответчиком обязанности по оплате приобретенного имущества является существенным нарушением условий договора купли-продажи, ООО "Переработка" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд установил, что ООО "Переработка" передало ответчику имущество по акту приема-передачи от 16.06.2008, последний произвел частичную оплату имущества в размере 2 651 874 рублей 12 копеек, при этом из условий договора купли-продажи имущества от 16.06.2008 усматривается, что цена имущества составляет 4 905 103 рубля 09 копеек, а из условий дополнительного соглашения от 17.06.2008 стоимость имущества составляет 10 927 000 рублей, и пришел к правомерному выводу о возникновении у ответчика денежного обязательства, которое исполнено частично.

Оценив представленные доказательства и обстоятельства дела, суд обоснованно счел, что неполучение до настоящего времени оплаты за проданные объекты лишает продавца того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора, и пришел к правомерному выводу о том, что допущенное ЗАО "Комилесзаготпром" нарушение имеет существенный характер и является основанием для расторжения договора купли-продажи имущества от 16.06.2008 в судебном порядке..."

Восточно-Сибирский округ

Постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 09.06.2015 N Ф02-2787/2015 по делу N А19-14454/2014

"...Как следует из материалов дела и установлено судами, между Виноградовой Е.А. (продавец) и Виноградовой А.А. (покупатель) заключен договор купли-продажи ценных бумаг (акций) от 15.04.2013 N 15042013, согласно которому продавец обязался передать в собственность покупателя акции КБ "Байкалкредобанк", а покупатель - уплатить продавцу стоимость ценных бумаг и принять их в собственность. Одновременно с передачей ценных бумаг продавец передает (уступает) покупателю всю совокупность прав, удостоверенных ценными бумагами.

Согласно пункту 5.1 договора договор расторгается по соглашению сторон; по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

В претензии, полученной ответчиком 14.07.2014, Виноградова Е.А. предложила расторгнуть договор купли-продажи ценных бумаг (акций) от 15.04.2013 N 15042013 в связи с невыполнением Виноградовой А.А. обязательств по оплате акций.

Основанием для расторжения договора по требованию одной из сторон в судебном порядке является существенное нарушение договора другой стороной либо иные основания, прямо предусмотренные законом или договором. 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 (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу положений пунктов 1 и 2 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В рассматриваемом случае ответчик выкупную стоимость ценных бумаг в предусмотренном договором порядке и в установленный срок не уплатил.

Данное обстоятельство с учетом изложенных норм и условий пункта 5.1 договора 15.04.2013 правильно расценено судами как существенное нарушение договора, являющееся основанием для его расторжения.

При этом суды обоснованно указали на соблюдение истцом предусмотренного пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации порядка расторжения договора, поскольку претензией, полученной ответчиком 14.07.2014, последний был уведомлен о намерении Виноградовой Е.А. расторгнуть договор..."

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 25.08.2011 по делу N А19-10958/09

"...Полагая, что ЗАО "Иртехком" ненадлежащим образом исполнены обязательства по договору купли-продажи от 26.10.2006 по оплате полученного по договору имущества, ЗАО "Иркутский автоцентр "КАМАЗ" обратилось в суд с настоящим иском.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении стороной условий договора.

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.

Судебные инстанции, оценив в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные ЗАО "Иркутский автоцентр "КАМАЗ" в материалы дела доказательства, установили, что ЗАО "Иртехком" ненадлежащим образом исполнило свои обязательства по договору купли-продажи от 26.10.2006, и не оплатило товар (объекты недвижимости), переданный последнему по договору купли-продажи. ЗАО "Иртехком" не представлены доказательства, подтверждающие оплату по договору.

При таких обстоятельствах, судебные инстанции законно и обоснованно удовлетворили требования ЗАО "Иркутский автоцентр "КАМАЗ" о расторжении договора купли-продажи от 26.10.2006 и обязали ответчика возвратить одноэтажное нежилое здание площадью 569,10 кв. м, кадастровый номер 38:36:000005:0086:25:401:001:020200720 и одноэтажное нежилое здание площадью 1317,50 кв. м, кадастровый номер 38:36:000005:0086:25:401:001:020200730, расположенные по адресу г. Иркутск, ул. Блюхера, 12а..."

Дальневосточный округ

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 30.06.2014 N Ф03-2476/2014 по делу N А59-4421/2013

"...Закрытое акционерное общество Фирма "Снабженец" (ОГРН 1026500535555, ИНН 6501091923, адрес (место нахождения): 693008, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр-кт Победы, 81; далее - ЗАО "Снабженец", истец) обратилось в Арбитражный суд Сахалинской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Параллель" (ОГРН 1086501011475, ИНН 6501202520, адрес (место нахождения): 693007, Сахалинская область, г. Южно-Сахалинск, пр-кт Победы, 24; далее - ООО "Параллель", ответчик) о расторжении договора купли-продажи от 26.11.2010 и возврате переданного по договору имущества.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 26.11.2010 между ЗАО "Снабженец" (продавец) и ООО "Параллель" (покупатель) был заключен договор купли-продажи объектов недвижимости, в соответствии с которым продавец передал покупателю следующие объекты недвижимости: здание склада общей площадью 925,7 кв. м, этажность 1, инвентарный номер 64:401:001:000055110:0002:20000, литер Б; производственное помещение, общей площадью 1200,7 кв. м, этаж 1, номера на поэтажном плане 1-39, инвентарный номер 64:401:001:000055110:0002:20000, расположенное в производственном здании, этажность 1, литер А; здание проходной, общей площадью 37,1 кв. м, этажность 1, инвентарный номер 64:401:001:000055110:0002:20000, литер В, расположенные на земельном участке площадью 23 412 кв. м, кадастровый номер 65:01:0310001:0014, предоставленном под производственно-складскую базу, находящемся по адресу г. Южно-Сахалинск, ул. Украинская, 95, южная сторона, а также земельный участок площадью 2487 кв. м, кадастровый номер 65:01:0602001:58, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под производственное здание и расположенное на нем производственное здание, общей площадью 545,8 кв. м, этажность 2, инвентарный номер 64:401:001:000026170, литер А, расположенные по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, 384-Б (далее - спорное имущество).

Переход права собственности от покупателя продавцу на спорное имущество был зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.06.2011.

Дав оценку имеющимся в деле доказательствам по правилам статьи 71 АПК РФ и проанализировав установленные по делу обстоятельства, апелляционный суд пришел к обоснованному выводу о том, что с учетом конкретной правовой ситуации невнесение покупателем платежей по договору купли-продажи может быть признано существенным нарушением условий договора купли-продажи, влекущим его расторжение.

В обоснование такого вывода апелляционным судом положен факт длительного более чем трехлетнего пользования ответчиком недвижимым имуществом без внесения какой-либо оплаты за него и непредставления ООО "Параллель" каких-либо доказательств наличия причин неисполнения договора.

Оценив все приведенные обстоятельства в их совокупности, апелляционный суд, признав существенным нарушение ООО "Параллель" условий договора, правомерно удовлетворил исковые требования ЗАО "Снабженец"..."

Западно-Сибирский округ

**Примечание:** Как следует из приведенного ниже Постановления, суд признал законным требование продавца о расторжении договора в связи с неоплатой проданного товара. При этом суд учел, что на момент предъявления указанных требований в отношении продавца была введена процедура конкурсного производства.

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 31.10.2013 по делу N А46-33356/2012

"...Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "Омский завод металлоизделий" (далее - ООО ПКФ "Омский завод металлоизделий", истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Автомаркет" (далее - ООО "Автомаркет", ответчик) о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 23.03.2009 N 1 и обязании ответчика возвратить истцу здание котельной, общей площадью 192,7 кв. м, инвентарный номер 113305, литер Б, расположенной по адресу: Омская область, Омский район, с. Андреевка, ул. Зеленая, N 4 А.

Судами установлено, что 23.03.2009 между ООО ПКФ "Омский завод металлоизделий" (продавец) и ООО "Автомаркет" (покупатель) заключен договор N 1 купли-продажи недвижимого имущества (далее - договор), в соответствии с условиями которого продавец обязался передать в собственность покупателя, а покупатель принять и оплатить следующее недвижимое имущество: здание котельной, общей площадью 192,7 кв. м, инвентарный номер 113305, литер Б, расположенной по адресу: Омская область, Омский район, с. Андреевка, ул. Зеленая, N 4 А (пункт 1.1 договора).

Пунктами 2.1, 2.2 договора предусмотрено, что цена продаваемого имущества составляет 300 000 руб., установлена по соглашению сторон, является окончательной и изменению не подлежит. Расчет производится покупателем в срок до 31.12.2009.

По акту приема-передачи от 23.03.2009 недвижимое имущество было передано покупателю.

Ввиду оставления ответчиком предложения о расторжении договора без ответа ООО ПКФ "Омский завод металлоизделий" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Судами установлено, что ответчик действий по произведению оплаты до подачи истцом данного иска (29.12.2012) и в период его рассмотрения (21.03.2013 - дата вынесения решения суда первой инстанции) не произвел.

Указанные денежные средства предприятия-должника, в отношении которого введено конкурсное производство, в соответствии с нормами Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" при их получении от покупателя подлежат направлению на удовлетворение требований кредиторов. Следовательно, уклонение ответчика от оплаты приобретенного имущества при установленных судами обстоятельствах является существенным нарушением условий договора.

Поскольку неоплата покупателем имущества ООО ПКФ "Омский завод металлоизделий", находящегося на стадии банкротства, является существенным нарушением договорного обязательства, суды правомерно удовлетворили требования о расторжении договора.

Довод ответчика о применении к спорным правоотношениям пункта 3 статьи 486 ГК РФ подлежит отклонению, поскольку судами оценены представленные в материалы дела доказательства и установлено обстоятельство того, что продавец обосновал неоплату как существенное нарушение договора..."

Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 08.08.2011 по делу N А27-14116/2010

"...Из материалов дела следует, что в соответствии с заключенным между ООО "ПромПроект" (продавцом) и ООО "Сибирский Сантехпроект" (покупателем) договором купли-продажи N 29 от 01.10.2008 продавец передал в собственность покупателя часть отдельно стоящего нежилого производственного здания общей площадью 824,40 м2, находящегося по вышеуказанному адресу.

Поскольку реализованный истцом объект недвижимости ответчиком был оплачен неполностью, вследствие чего имеет место быть существенное нарушение договора, ООО "ПромПроект" предъявило настоящий иск.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть 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.

Удовлетворяя заявленные требования в части расторжения договора купли-продажи, суды исходили из отсутствия доказательств полной оплаты ответчиком суммы по договору.

Таким образом, обжалуемые судебные акты соответствуют нормам материального права, изложенные в них выводы - установленным по делу фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам..."

Северо-Западный округ

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 13.09.2011 по делу N А26-10005/2010

"...Как следует из материалов дела, ООО "Профитек-плюс" (продавец) и ООО "ВИП-консалтинг" (покупатель) 14.08.2009 заключили договор купли-продажи недвижимого имущества: гидротехнических сооружений, 1-этажных (подземных этажей - 1), общей площадью 159 кв. м, газопроводной сети, назначение: газовые сооружения, протяженностью 180 м, расположенные по адресу: г. Петрозаводск, ул. Онежской флотилии, территория завода "Авангард".

В связи с нарушением ответчиком условий договора об оплате имущества истец 03.11.2009 направил в адрес ответчика требование о расторжении договора и возврате объектов.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных названным Кодексом, другими законами или договором.

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.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах настоящего дела доказательства, суды пришли к выводу о том, что ООО "ВИП-консалтинг" не произвело оплату объектов недвижимости, приобретенных по договору купли-продажи от 14.08.2009.

Установив при рассмотрении данного спора, что неполучение оплаты за проданные объекты лишает продавца того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора, суды пришли к выводу о том, что допущенное ответчиком нарушение имеет существенный характер и является основанием для расторжения договора купли-продажи от 14.08.2009 в судебном порядке.

Кассационная инстанция считает, что суды правильно применили нормы материального и процессуального права; выводы, изложенные в обжалуемых решении и постановлении, соответствуют обстоятельствам дела и имеющимся доказательствам, оснований для отмены судебных актов и удовлетворения жалобы не имеется..."

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 07.09.2011 по делу N А44-5307/2010

"...Брейтвейт Валерий Станиславович обратился в Арбитражный суд Новгородской области с иском к Локтеву Александру Николаевичу о расторжении договора от 25.06.2009 купли-продажи долей в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью "Юрга", место нахождения: 173003, Новгородская область, Великий Новгород, Большая Санкт-Петербургская улица, дом 39, ОГРН 1055301040585 (далее - ООО "Юрга", Общество).

Ссылаясь на неисполнение покупателем в течение длительного времени после заключения спорного договора обязательства по оплате приобретенной доли, что повлекло последствия, предусмотренные статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), истцы обратились в арбитражный суд с настоящим иском.

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

Судами установлено, что продавец свои обязательства по договору исполнил, что подтверждается внесением в учредительные документы Общества и в ЕГРЮЛ изменений, касающихся состава участников Общества.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только 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.

Оценив представленные сторонами доказательства в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ, суды установили, что Локтев А.Н. не исполнил свои обязательства по уплате стоимости приобретаемой доли в уставном капитале Общества, и пришли к обоснованному выводу о существенном нарушении Локтевым А.Н. условий договора. Вывод судов соответствует материалам дела.

При таких обстоятельствах суды правомерно удовлетворили заявленные истцом требования..."

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 21.07.2011 по делу N А05-11212/2010

"...Между ООО "Стройсервис" (правопредшественник ООО "СеверКонсалтинг") (продавец) и Чистяковым А.П. (покупатель) 16.01.2008 заключен договор купли-продажи (далее - Договор), согласно которому продавец продает, а покупатель покупает долю в уставном капитале Общества в размере 16% по цене 152 470 руб. 59 коп.

Ссылаясь на неисполнение покупателем в течение длительного времени после заключения Договора обязательства по оплате приобретенной доли, что повлекло последствия, предусмотренные статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), ООО "СеверКонсалтинг" обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

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

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что Чистяков А.П. не исполнил свои обязательства перед продавцом по Договору - не уплатил стоимость приобретаемой доли в уставном капитале Общества.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только 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.

Оценив представленные сторонами доказательства в соответствии с требованиями статьи 71 АПК РФ, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о существенном характере нарушения Чистяковым А.П. условий Договора и правомерно удовлетворили заявленные истцом требования..."

Северо-Кавказский округ

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 09.06.2015 N Ф08-2705/2015 по делу N А32-14114/2014

"...Судами установлено, что ЗАО "Кубаньгазстрой" (продавец) и ООО "КубаньНефтеГазПромСтрой" (покупатель) заключили договоры купли-продажи строительной техники и транспортных средств от 02.02.2011 N 406/11, от 27.01.2011 N 401/10, от 27.01.2011 N 404/10, от 27.01.2011 N 398/10, от 24.02.2011 N 81/11, от 24.02.2011 N 79/11, от 24.02.2011 N 77/11 и договор купли-продажи МБП на сумму 45 тыс. рублей по счету-фактуре от 05.03.2011 N 59 и накладной от 05.03.2011 N 13.

Расчет между сторонами произведен на основании акта зачета взаимных требований от 03.05.2011 N 1.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 14.02.2014 по делу N А32-22637/2011 акт зачета взаимных требований от 03.05.2011 N 1, заключенный ЗАО "Кубаньгазстрой" и ООО "КубаньНефтеГазПромСтрой", признан недействительным.

Поскольку ответчик обязательства по оплате переданного по названным договорам имущества не исполнил, истец обратился в арбитражный суд с иском.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Кодекса 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.

Существенность нарушения договора должна оцениваться судом с учетом всех обстоятельств дела. В данном случае суды установили, что покупатель не оплатил в срок стоимость проданного имущества, акт зачета взаимных требований от 03.05.2011 N 1 в судебном порядке признан недействительным.

Учитывая содержание предложения о расторжении договоров (л.д. 48 - 53), суд апелляционной инстанции пришел к правильному выводу о том, что требования пункта 2 статьи 452 Кодекса о досудебном порядке расторжения договора продавцом соблюдены (уведомление направлено ответчику 14.03.2014), и обоснованно расторг спорные договоры купли-продажи..."

Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.03.2015 по делу N А32-14090/2014

"...ЗАО "Кубаньгазстрой" обратилось с иском в суд к ООО "КубаньНефтеГазПромСтрой" о расторжении договора от 01.02.2011 N 14/2011 купли-продажи земельного участка и объектов недвижимости, расположенных на нем, и о возврате истцу следующего недвижимого имущества, расположенного по адресу: Краснодарский край, Кущевский район, ст. Кущевская, ул. Красногвардейская, 74:

- земельный участок общей площадью 22 900 кв. м с кадастровым номером 23:17:1403013:5;

- административное здание общей площадью 517,7 кв. м;

- сооружение - топливозаправочный пункт общей площадью 9,5 кв. м;

- помещение для водителей общей площадью 14,6 кв. м.

01 февраля 2011 года ЗАО "Кубаньгазстрой" (продавец) и ООО "КубаньНефтеГазПромСтрой" (покупатель) заключили договор купли-продажи земельного участка по адресу: Краснодарский край, ст. Кущевская, ул. Красногвардейская, 74, и находящихся на нем административного здания, топливозаправочного пункта, помещения для водителей. Имущество передано покупателю по актам приема-передачи от 01.02.2011.

Стоимость спорных объектов недвижимости - 33 149 513 рублей (пункт 2.1 договора).

Неоплата проданного имущества послужила основанием для обращения с иском в суд.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной или в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором (пункт 2 статьи 450 названного Кодекса).

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 судебной практике сформирован правовой подход по применению пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса в контексте разъяснений, содержащихся в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление от 29.04.2010 N 10/22) (в ситуации, когда покупатель недвижимости зарегистрировал за собой право собственности на него, однако не оплатил имущество). Арбитражные суды исходят из того, что неполучение продавцом оплаты за отчужденное покупателю имущество лишает продавца того, на что он был вправе рассчитывать при заключении договора. Такое (допущенное покупателем) нарушение имеет существенный характер и является основанием для расторжения договора купли-продажи в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса (определения Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.01.2011 N ВАС-17785/10, от 27.10.2011 N ВАС-14396/11, от 12.04.2012 N ВАС-3275/12 и от 12.07.2013 N ВАС-8666/13).

Поскольку ответчик не представил доказательств оплаты отчужденного ему недвижимого имущества, суды правомерно удовлетворили требования истца..."

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18.11.2013 по делу N А32-18799/2012

"...Вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что неоплата имущества покупателем не является существенным нарушением договора купли-продажи от 19.05.2009 и не может служить основанием для его расторжения в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса (судом по требованию продавца), ошибочен.

В пункте 65 постановления от 29.04.2010 N 10/22 содержится разъяснение, касающееся возможности расторжения договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности. В нем указано следующее. Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 Гражданского кодекса. В силу пункта 4 статьи 453 Гражданского кодекса 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. Вместе с тем согласно статье 1103 Гражданского кодекса 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. Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

Исходя из приведенных разъяснений, право выбора способа защиты нарушенного права принадлежит кредитору: он вправе в судебном порядке требовать оплаты по договору купли-продажи и уплаты процентов либо расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 Гражданского кодекса..."

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 01.09.2011 по делу N А53-24839/2010

"...Как видно из материалов дела и установлено судами, 22.01.2009 Дегтярев Д.А. (продавец) и Бабко Е.Н. (покупатель) заключили договор купли-продажи доли в уставном капитале общества.

Поскольку оплата отчужденной доли ответчиком не произведена, истец 25.10.2010 направил ответчику требование о расторжении договора. Неисполнение ответчиком указанного требования в добровольном порядке послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд.

В силу пункта 1 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено названным Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Судами установлено и материалами дела подтверждается, что ответчик не исполнил свои обязательства перед истцом по договору - не уплатил стоимость приобретаемой доли в уставном капитале общества.

Согласно подпункту 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только 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.

Неисполнение обязанности по оплате доли в уставном капитале общества в течение длительного срока соответствует указанному критерию и является существенным нарушением условий договора. Доказательств невозможности расторжения договора по каким-либо иным причинам ответчик не представил.

Оценив представленные сторонами доказательства в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции пришел к обоснованному выводу о существенном характере нарушения ответчиком условий договора и правомерно удовлетворил заявленные истцом требования..."

Уральский округ

Постановление ФАС Уральского округа от 04.04.2013 N Ф09-2160/13 по делу N А50-15545/2012

"...Как установлено судами и материалами дела подтверждено, между обществом "СтройДом" (продавец) и обществом "Камир" (покупатель) 22.07.2009 заключен договор купли-продажи, в соответствии с условиями которого продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель принять и оплатить долю в уставном капитале общества, составляющую 90%.

Согласно п. 2 договора согласованная сторонами цена доли равна номинальной стоимости доли и составляет 9000 руб. 00 коп., которые должны быть уплачены в течение 20 рабочих дней с момента подписания договора.

Ссылаясь на то, что общество "Камир" не исполнило обязательство по договору купли-продажи от 22.07.2009 по уплате стоимости приобретаемой доли в уставном капитале общества, общество "СтройДом" обратилось в арбитражный суд с соответствующим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций в полном объеме исследовали представленные доказательства, дали им правильную юридическую оценку и обоснованно удовлетворили заявленные требования, исходя при этом из следующего.

Подп. 1 п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при существенном нарушении договора одной стороной, по требованию другой стороны, договор может быть расторгнут по решению суда. 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.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные по делу доказательства в соответствии со ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установив, что с момента заключения договора купли-продажи от 22.07.2009 до обращения общества "СтройДом" с рассматриваемым иском в суд общество "Камир" не оплатило приобретенную им у общества "СтройДом" долю в уставном капитале общества, пришли к выводу о том, что в связи с неоплатой обществом "Камир" приобретенной у общества "СтройДом" доли, последний лишился того, на что рассчитывал при заключении договора, что, в свою очередь, является существенным нарушением условий договора.

Поскольку судами установлено и подтверждается материалами дела, что проданная в кредит обществом "Строй-Дом" обществу "Камитр" доля в уставном капитале общества "Индустрия" не была оплачена покупателем в установленный договором срок (просрочка оплаты составила более трех лет), требования продавца о расторжении договора купли продажи и о возврате в его собственность указанной доли следует признать правомерными..."

Постановление ФАС Уральского округа от 30.12.2011 N Ф09-8146/11 по делу N А50-5628/2011

"...Судом первой инстанции установлено и материалами дела подтверждено, что общество "Пермсельстрой" оплату имущества, приобретенного по договору купли-продажи от 25.01.2008, не произвело. Доказательств того, что им предпринимались или предпринимаются какие-либо действия по исполнению обязательства по оплате приобретенного имущества, обязательство не исполнено по не зависящим от него обстоятельствам, в деле не имеется.

На основании п. 3 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров.

Право продавца требовать возврата неоплаченного товара по существу основано на его праве требовать расторжения договора, предусмотренном п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации. Неприменение судом апелляционной инстанции указанных норм в данном случае необоснованно.

Как разъяснено в п. 65 постановления Пленумов от 29.04.2010 N 10/22, в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании ст. 1102, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах суд первой инстанции, признав подлежащими удовлетворению требования истца о расторжении договора купли-продажи от 25.01.2008, сделал правильный вывод о наличии у ответчика обязанности возвратить переданное ему и не оплаченное имущество..."

Постановление ФАС Уральского округа от 26.10.2010 N Ф09-8905/10-С3 по делу N А76-3275/2010-48-54

"...Удовлетворяя исковые требования в полном объеме, суды исходили из обоснованности заявленных истцом требований, указав на то, что обязательство по оплате товара исполнено ответчиком ненадлежащим образом.

В соответствии с п. 1 ст. 486 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. 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.

По смыслу указанных норм нарушение условий об оплате товара является существенным нарушением договора купли-продажи.

Судами установлено и материалами дела подтверждено, что договор купли-продажи от 31.12.2008 N 02/12-2008 заключен, поскольку сторонами согласованы все существенные условия, предъявляемые законом к данному виду договора; истец во исполнение обязательств по договору передал, а ответчик принял указанный в договоре товар, однако в установленный срок оплату не произвел; доказательств полной или частичной оплаты трактора ответчиком в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах суды пришли к обоснованному выводу об удовлетворении иска в части требований о расторжении договора купли-продажи..."

Центральный округ

**Примечание:** В приведенном ниже Постановлении суд указал, что неоплата товара в течение длительного времени является существенным нарушением договора.

Постановление ФАС Центрального округа от 24.02.2011 по делу N А64-1524/2010

"...Садовников В.В. обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к Дворяшину В.В. о расторжении договора купли-продажи доли в уставном капитале ООО Финансово-промышленная компания "Артель" (далее - Общество) от 06.11.2007.

Гражданским законодательством предусмотрен ряд последствий неисполнения покупателем обязанности по оплате переданного товара, в том числе: право продавца потребовать оплаты товара (пункт 4 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации); уплаты процентов в соответствии со статьей 395 Кодекса на просроченную сумму со дня, когда по договору товар должен был быть оплачен, до дня оплаты товара покупателем (пункт 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Кроме того, существенное нарушение договора одной из сторон является основанием для его изменения или расторжения (пункт 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной или в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом, другими законами или договором.

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 этой связи существенным нарушением признается такое нарушение, которое влечет для другой стороны невозможность достижения цели договора.

15 ноября 2007 года Садовников В.В. выведен из состава учредителей, а 20.02.2008 в ЕГРЮЛ внесены изменения, согласно которым Дворяшин В.В. является участником Общества с долей в уставном капитале 7 568 руб.

Вместе с тем, доказательств оплаты доли ответчиком суду не представлено.

Надлежащих доказательств оплаты полученной по Договору доли ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено.

Неоплата покупателем приобретенного имущества в течение длительного периода времени (более 2,5 лет) является существенным нарушением договора и основанием к его расторжению.

При таких обстоятельствах суд правомерно удовлетворил требования истца в полном объеме..."

Постановление ФАС Центрального округа от 24.01.2011 по делу N А23-1477/10Г-16-79

"...Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, предметом сделки купли-продажи являлось недвижимое имущество, которое в ходе исполнения сделки было передано покупателю, зарегистрировавшему свои права на приобретенное имущество в установленном законом порядке.

Вместе с тем, в определенный сторонами сделки срок, оплата недвижимого имущества покупателем не произведена.

Как разъяснено в п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" при разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать следующее.

Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

В силу требований п. 2 ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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.

При заключении Договора от 05.06.2006 покупатель рассчитывал получить встречное предоставление в виде денежных средств в сумме 7 919 496 руб. (пункт 2.1 Договора).

Вместе с тем, до настоящего времени оплата недвижимого имущества не произведена. Доказательств обратного в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного, суд обоснованно посчитал неоплату полученного по сделке недвижимого имущества существенным нарушением ответчиком условий заключенного договора купли-продажи и предусмотренным статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации основанием для расторжения договора..."

**Позиция 2.** Неоплата товара либо неполная оплата товара не является существенным нарушением договора, поэтому продавец не вправе требовать его расторжения.

Судебная практика:

Постановление ФАС Уральского округа от 03.08.2010 N Ф09-5978/10-С4 по делу N А76-40716/2009-15-764/123

"...Довод истца о том, что отсутствие со стороны ответчика оплаты приобретенной по договору от 08.08.2006 доли является для продавца существенным нарушением условий договора купли-продажи и, следовательно, основанием для его расторжения, также верно оценен судами с учетом положений гл. 30 Гражданского кодекса Российской Федерации как не являющийся существенным нарушением договора, влекущим его расторжение в судебном порядке. Последствия неисполнения покупателем обязательства по оплате переданного товара установлены п. 3 ст. 486 Гражданского кодекса Российской Федерации в виде наличия у продавца права потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 названного Кодекса. Также в этом случае возникают общие гражданско-правовые последствия, предусмотренные за нарушение обязательства (принудительное исполнение обязательства, возмещение убытков, ответственность за неисполнение денежного обязательства и др.). Кроме того, с момента заключения договора (более трех лет) истец не заявлял претензий или требований об оплате доли, что не может свидетельствовать о существенности для него факта нарушения ответчиком обязательств по ее оплате..."

**Аналогичная судебная практика:**

Акты высших судов

Определение Верховного Суда РФ от 07.06.2011 N 5-В11-27

"...Судом первой инстанции установлено, что спорное жилое помещение в установленном порядке по соответствующему передаточному акту Кудиновой Е.С., Виноградовой Н.М. либо ее супругу Виноградову А.А. не передавалось; денежные средства по договору Виноградовой Н.М. также не выплачены. Тем самым, по мнению суда кассационной инстанции, со стороны покупателя Виноградовой Н.М. допущено существенное нарушение договора купли-продажи квартиры, которое повлекло для продавца Кудиновой Е.С. такой ущерб, который лишил ее того, на что Кудинова Е.С. была вправе рассчитывать при заключении названного договора, что согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ является основанием для расторжения договора купли-продажи квартиры. Поэтому отказ суда первой инстанции в расторжении договора был признан судом кассационной инстанции незаконным и необоснованным.

Из содержания названных статей ГК РФ следует, что по требованию одной из сторон договор может быть расторгнут по решению суда только в случаях, предусмотренных законом или договором. При этом возможность возвращения сторонами исполненного по договору до момента его расторжения также должна быть предусмотрена законом или договором. В противном случае все полученное каждой из сторон по договору остается у нее и ни одна из сторон не может требовать возвращения того, что было исполнено по обязательству до момента, когда состоялось расторжение договора.

Заключенный между Кудиновой Е.С. и Виноградовой Н.М. договор купли-продажи квартиры условий, определяющих случаи расторжения договора по требованию одной из сторон в судебном порядке с возвращением полученного сторонами по договору до момента его расторжения, не предусматривал (в том числе при неуплате покупателем денег за квартиру). В ГК РФ (глава 30, § 7 "Продажа недвижимости" - ст. 549 - 558) также отсутствуют нормы, позволяющие расторгнуть договор купли-продажи и аннулировать возникшее у покупателя право собственности на объект недвижимости в связи с неуплатой им покупной цены.

Вместе с тем в п. 3 ст. 486 ГК РФ (глава 30, § 1 "Общие положения о купле-продаже") содержится специальная норма, определяющая правовые последствия несвоевременной оплаты покупателем переданного ему продавцом товара по договору купли-продажи. Они заключаются в следующем: продавец имеет право потребовать оплаты товара и дополнительно уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ.

Руководствуясь вышеприведенными положениями закона (ст. 450, п. 4 ст. 453, п. 3 ст. 486 ГК РФ), а также исходя из установленных по делу обстоятельств и согласованных сторонами условий договора купли-продажи квартиры от 06 декабря 2006 г., суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что истцу (продавцу квартиры) не было предоставлено ни законом, ни договором купли-продажи право требовать от ответчика (покупателя квартиры) возврата переданной по договору квартиры даже в случае нарушения ответчиком обязательств по оплате стоимости квартиры.

Между тем истец не представил суду каких-либо доказательств причинения значительного, по смыслу п. 2 ст. 450 ГК РФ, ущерба, как того требует ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, посчитав таковым сам факт невыплаты денег за квартиру ответчиком. Однако именно такое значение придал данному факту суд кассационной инстанции, вследствие чего неправомерно, то есть без учета положений п. 2 ст. 450 ГК РФ, признав существенным нарушением договора купли-продажи квартиры саму по себе невыплату покупателем денег продавцу. Поэтому вывод суда кассационной инстанции о наличии основания для расторжения договора купли-продажи квартиры сделан с нарушением норм материального права и противоречит установленным судом первой инстанции по делу обстоятельствам.

Таким образом, у суда кассационной инстанции не имелось предусмотренных законом оснований для отмены решения суда первой инстанции, так как выводы суда кассационной инстанции основаны на неправильном толковании и применении норм материального права о расторжении договора..."

Северо-Кавказский округ

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 11.03.2011 по делу N А63-3574/2010

"...ООО "АВТО-ГАЛАС" обратилось в арбитражный суд с иском к ООО "Имени С.М. Кирова" о расторжении договора купли-продажи от 01.03.2009 объекта незавершенного строительства...

ООО "АВТО-ГАЛАС", считая, что ООО "Имени С.М. Кирова" не исполнило обязательство по оплате недвижимого имущества, обратилось к нему с претензиями от 11.03.2010 и от 12.04.2010 о расторжении договора купли-продажи (т. 1, л.д. 10 - 11).

ООО "АВТО-ГАЛАС" не получив ответа на претензии, обратилось в арбитражный суд.

Как разъяснено в пункте 65 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", при разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать следующее.

Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из смысла названных норм следует, что договор купли-продажи в случае неоплаты покупателем приобретенного имущества может быть расторгнут по требованию продавца при наличии соответствующего условия в договоре или законе.

В заключенном между сторонами договоре отсутствуют условия, предоставляющие право продавцу (истцу) расторгнуть договор при неисполнении обязательств покупателем (ответчиком) по оплате за переданные ему объекты. Таким образом, неоплата имущества не оговорена сторонами как существенное условие договора. Кроме того, данным договором не предусмотрена возможность его расторжения с последующим возвращением продавцу проданного объекта.

В случае если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности на эту недвижимость, однако не произвел ее оплату, продавец в соответствии с пунктом 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе требовать оплаты этого имущества, а также уплаты процентов в соответствии со статьей 395 названного Кодекса.

В целях восстановления своих нарушенных прав истец не лишен возможности требовать в судебном порядке оплаты проданных по договору купли-продажи объектов недвижимости в соответствии с пунктом 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного суды пришли к обоснованному выводу о том, что оснований для удовлетворения заявленных требований не имеется..."

Уральский округ

**Примечание:** Как следует из приведенного ниже Постановления, на момент принятия арбитражным судом решения ответчик произвел оплату спорной доли.

Постановление ФАС Уральского округа от 06.04.2011 N Ф09-1639/11-С4 по делу N А60-9606/2010-С4

"...Багаряков А.В. обратился в Арбитражный суд Свердловской области с иском к Лаврову Н.И. о расторжении договора купли-продажи доли в уставном капитале общества "Финансовые решения" от 12.10.2007, о понуждении Лаврова Н.И. возвратить Багарякову А.В. долю в уставном капитале общества "Финансовые решения" в размере 100% номинальной стоимостью 10 000 руб., свободную от прав третьих лиц и иных обязательств, о признании права Багарякова А.В. на указанную долю.

Между Багаряковым А.В. (продавец) и Лавровым Н.И. (покупатель) 12.10.2007 заключен договор купли-продажи доли в уставном капитале общества "Финансовые решения" в соответствии с п. 1.1, 1.2 которого продавец передает на условиях настоящего договора в собственность покупателя долю в размере 100% уставного капитала общества "Финансовые решения" номинальной стоимостью 10 000 руб., а покупатель обязуется уплатить продавцу стоимость указанной доли в сумме 10 000 руб. и принять ее в собственность.

Отказывая в удовлетворении иска о расторжении договора от 12.01.2007, суды первой и апелляционной инстанций правильно исходили из следующего.

Довод истца о неоплате Лавровым Н.И. доли в размере 100% уставного капитала общества "Финансовые решения" как основании для расторжения договора от 12.10.2007 оценен и обоснованно отклонен судами обеих инстанций.

В соответствии с п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, прямо предусмотренных названным Кодексом, другими законами или договором. 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.

Согласно п. 4 ст. 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.

Ни положениями главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующими правоотношения сторон по договору купли-продажи, ни договором купли-продажи доли от 12.10.2007 не установлены условия, при которых договор купли-продажи может быть расторгнут по требованию одной из сторон в судебном порядке с возвращением полученного сторонами по договору до момента его расторжения, в связи с неоплатой товара (доли) в установленном порядке.

Последствия неисполнения покупателем обязательства по оплате переданного товара установлены п. 3 ст. 486 Гражданского кодекса Российской Федерации в виде наличия у продавца права потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 названного Кодекса. Также в этом случае возникают общие гражданско-правовые последствия, предусмотренные за нарушение обязательства (в том числе принудительное исполнение обязательства, возмещение убытков, ответственность за неисполнение денежного обязательства).

Таким образом, наличие задолженности по оплате товара при отсутствии доказательств того, что продавцу в результате такого неисполнения был причинен какой-либо ущерб, само по себе не является достаточным основанием для расторжения договора.

Доказательств, свидетельствующих о причинении истцу значительного по смыслу п. 2 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации ущерба, Багаряковым А.В. не представлено (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Факт неоплаты Лавровым Н.И. доли по договору от 12.10.2007 не является существенным нарушением условий договора, поскольку, как правильно отмечено судом первой инстанции, не влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

С учетом изложенного выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что договор от 12.10.2007 не подлежит расторжению, являются правильными. В удовлетворении требований о расторжении договора от 12.10.2007 отказано правомерно.

Нарушений норм материального и процессуального права, которые в соответствии со ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются основанием для отмены или изменения судебного акта, судом кассационной инстанции не установлено..."

*=============================================================================================================================*

[*{Статья:* ***Мошенничество при совершении сделок с жильем с использованием поддельных документов*** *(Трофимова В.) ("Жилищное право", 2015, N 12) {КонсультантПлюс}}*](consultantplus://offline/ref=5B92777E9448ACA41A5F10E88E0FF38C75877FB0E79D988A4311B24CFFEF25396827ADA4EB4B7BeAY3D)

……………Указанный выше случай не является единственным примером привлечения сотрудника УФРС к уголовной ответственности за **мошенничество с жильем.** Рассмотрим приговор Кормиловского районного суда Омской области от 11.06.2010 по делу N 1-43/2010.

Подсудимая, будучи сотрудницей УФРС, заключила договор купли-продажи квартиры с фирмой, в которой ранее работала и которая ранее предоставляла указанную квартиру подсудимой в пользование по договору найма. Одним из условий договора купли-продажи квартиры являлась поэтапная оплата выкупной стоимости квартиры. Однако **подсудимая указала в договоре, что расчет произведен ею в один этап и полностью до подписания договора.** При этом **расчет за квартиру до подписания договора не произвела.** Одновременно заключила дополнительное соглашение о рассрочке расчета с целью сокрытия недостоверных сведений, содержащихся в договоре купли-продажи квартиры. Но регистрация дополнительного соглашения о рассрочке расчета произведена не была. Тем самым подсудимая, действуя умышленно, получила свидетельство о государственной регистрации права собственности без обременения. Таким образом, обманным путем незаконно получила право на распоряжение данной квартирой и воспользовалась этим правом, впоследствии продав квартиру. Расчет за квартиру подсудимая произвела только после возбуждения в отношении ее уголовного дела.

В данной ситуации суд исключил из обвинения подсудимой квалифицирующий признак - совершение мошенничества с использованием служебного положения, т.к. подсудимая не являлась должностным лицом УФРС, а выполняла лишь техническую работу.

Таким образом, **изучив законодательство РФ и судебную практику по вопросу, обозначенному в теме настоящей статьи, можно сделать вывод, что в настоящее время риск приобрести квартиру по поддельным документам на вторичном рынке недвижимости довольно высок.** Поэтому **при совершении сделок купли-продажи следует быть очень внимательными и осторожными.** В группе риска стать жертвами мошенников находятся пенсионеры, инвалиды, лица, злоупотребляющие спиртными напитками, лица, страдающие психическими расстройствами. Эти категории граждан в силу юридической неграмотности, излишней доверчивости или по иным причинам чаще всего остаются без жилплощади. Покупателю квартиры, чтобы обезопасить себя, необходимо проверить юридическую чистоту квартиры, т.е. убедиться, что не имеется препятствий к заключению договора купли-продажи квартиры, а также проверить тот факт, что после совершения сделки на данную квартиру никто не будет претендовать. Все ранее проводимые **сделки с квартирой должны быть совершены в соответствии с законом.** До заключения договора необходимо тщательно изучить и проверить документы, представленные продавцом. **Если у покупателя возникли сомнения относительно подлинности хотя бы одного из представленных продавцом документов, то соглашаться на сделку не стоит…………………..**

*=============================================================================================================================*

[***Путеводитель по налогам. Энциклопедия спорных ситуаций по НДФЛ и взносам во внебюджетные фонды*** *{КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=CB2A812C22EA32802FCB2A55E05CE5C5D53A499E28F5C5A69B7D1FB2A60A8604B9AC2AE468aCD)

[*Письмо*](consultantplus://offline/ref=CB2A812C22EA32802FCB2B50EB34DFC3883643C872A3C1A3932F48B2E84F8860a1D) *Минфина России от 31.01.2012 N 03-04-05/7-93*

Налогоплательщик в целях уменьшения доходов от продажи имущества на расходы, связанные с его приобретением, представил в налоговый орган договор купли-продажи, содержащий условие о том, что все расчеты между сторонами произведены. Минфин России указал: при расчетах между физическими лицами следует учитывать, что в соответствии со [ст. 408](consultantplus://offline/ref=CB2A812C22EA32802FCB3644F95CE5C5D73241C971A6C3F1C42D19E7E64A8051FFE022E5850E3FC269a7D) ГК РФ исполнение обязательств подтверждается распиской в получении исполнения. Однако **если договор содержит положение о том, что на момент его подписания расчеты между сторонами полностью произведены, то исполнение обязательств и оплата по договору считаются подтвержденными.**

Аналогичные выводы содержит:……………….

*=============================================================================================================================*