

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 17 апреля 2018 г. N 38-КГ18-5

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Горшкова В.В., судей Марьина А.Н. и Момотова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску ООО "ЗемляК" к Сергиенко Николаю Николаевичу о взыскании задолженности по договору по кассационной жалобе представителя ООО "ЗемляК" Кузнецова Евгения Юрьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 13 июля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения представителей ООО "ЗемляК" Кузнецова Е.Ю. и Вишни А.О., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Сергиенко Н.Н. - Чупрыгина С.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО "ЗемляК" (далее - Общество) обратилось в суд к Сергиенко Н.Н. и Меркулову Н.М. с иском о взыскании оплаты выполненных услуг по договору от 25 июня 2014 г. N 25/06/01 в размере 1 000 000 руб.

В обоснование заявленного требования Общество ссылалось на то, что оно свои обязательства, предусмотренные данным договором, исполнило в полном объеме, тогда как заказчики от получения результата работ и подписания акта сдачи-приемки уклонились, претензий к качеству работ не предъявили и оплату стоимости работ до настоящего времени не произвели.

Определением Центрального районного суда г. Тулы от 10 января 2017 г. производство по делу в части требований ООО "ЗемляК" к Меркулову Н.М. прекращено, в связи со смертью последнего.

Решением Центрального районного суда г. Тулы от 1 марта 2017 г. исковые требования удовлетворены. С Сергиенко Н.Н. в пользу ООО "ЗемляК" взыскана стоимость работ в размере 1 000 000 руб., а также государственная пошлина в доход муниципального образования "город Тула" в размере 13 200 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 13 июля 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе истца содержится просьба об отмене апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 5 марта 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устраниния которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 25 июня 2014 г. между ООО "ЗемляК" (исполнитель) и Сергиенко Н.Н., Меркуловым Н.М. (заказчики) заключен договор N 25/06/01, по условиям которого исполнитель принял на себя обязательство выполнить кадастровые работы, провести топографическую съемку и изготовить межевой план на земельный участок с кадастровым номером <...> общей площадью 55 400 кв. м, месторасположение объекта: участок находится примерно в 100 м по направлению на север от ориентира "жилой дом", расположенного за пределами участка, адрес ориентира: <...>, внести изменения в Генеральный план <...> и в правила землепользования и застройки <...> (л.д. 20 - 22).

Согласно пунктам 2.1, 2.2 указанного договора стоимость работ определена в размере 1 000 000 руб. и должна быть оплачена заказчиками в течение 5 календарных дней после выполнения работ в полном объеме.

Работа считается выполненной исполнителем после передачи заказчику отчетной документации согласно договору (пункт 7.1).

В соответствии с пунктом 7.2 договора от 25 июня 2014 г. N 25/06/01 заказчик обязуется принять работу или дать мотивированный отказ в течение пяти календарных дней со дня получения акта сдачи-приемки выполненных работ.

На момент заключения договора от 25 июня 2014 г. N 25/06/01 Сергиенко Н.Н. и Меркулову Н.М. принадлежал на праве общей долевой собственности (по 1/2 доли) земельный участок с кадастровым номером <...> общей площадью 55 400 кв. м, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, расположенный по вышеуказанному адресу (л.д. 30 - 31).

Из содержания землеустроительного дела по описанию местоположения границ объекта землеустройства - границы населенного пункта <...> следует, что земельный участок с кадастровым номером <...> включен в границы данного населенного пункта для цели планируемого использования: зона градостроительного использования (л.д. 119 - 137).

В соответствии с кадастровой выпиской от 28 июля 2016 г. N 71/16-341926 земельный участок с кадастровым номером <...> имеет категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (л.д. 25).

15 августа 2016 г. в адрес ответчиков истец направил телеграммы, в которых предложил до 1 сентября 2016 г. подписать акт сдачи-приемки работ и оплатить работы (л.д. 29).

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства, пришел к выводу о том, что указанный договор содержит все существенные условия и соответствует требованиям статей 702, 709, 740, 743 Гражданского кодекса Российской Федерации, а работы, предусмотренные договором, выполнены истцом в полном объеме.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции исходил из того, что работы, предусмотренные договором, ООО "ЗемляК" не выполнены.

При этом суд апелляционной инстанции сослался на то, что представленное в материалы землеустроительное дело не подтверждает факт выполнения Обществом работ, предусмотренных договором от 25 июня 2014 г. N 25/06/01, поскольку изготовлено не по заказу ответчиков, а по заказу иного лица - Коняхина Д.Н. Кроме того, доказательств проведения топографической съемки и изготовления межевого плана в отношении земельного участка с кадастровым номером <...> не представлено, а обязательства по внесению изменений в Генеральный план <...> и в правила землепользования и застройки <...> не могли и не могут быть выполнены ООО "ЗемляК", которое не обладает соответствующей компетенцией.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора, понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена данным кодексом, законом или добровольно принятым обязательством (пункт 1).

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами (пункт 2).

В соответствии со статьей 431 этого же кодекса при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычай, последующее поведение сторон.

Исходя из буквального толкования условий договора от 25 июня 2014 г. N 25/06/01, а также из пояснений сторон в суде первой и апелляционной инстанций обязательство ООО "ЗемляК" по внесению изменений в Генеральный план <...> и правила землепользования и застройки <...> заключалось в подготовке проектной документации и обращении в государственные органы с соответствующими заявлениями, обусловлено необходимостью изменения назначения (разрешенного использования) земельного участка и не было связано с выполнением представительными органами местного самоуправления поселения полномочий, предусмотренных статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Об этом же свидетельствуют представленные в дело доверенности, выданные Обществу заказчиками, содержащие в том числе полномочия по регистрации права собственности на земельный участок, внесению изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним с правом оформить кадастровое и межевое дела, осуществить постановку земельного участка на государственный кадастровый учет, с правом регистрации изменений и согласования границ (площади) участка, уточнений

местоположения (адреса), назначения (разрешенного использования) земельного участка, категории земель и т.д.

Истолковав приведенные выше условия договора как предусматривающие обязательства истца по внесению изменений в Генеральный план <...> и в правила землепользования и застройки <...>, суд апелляционной инстанции в нарушение положений статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части апелляционного определения не привел доводов, по которым отступил от правил толкования условий договора, и не указал доказательства, подтверждающие действительную общую волю сторон на заключение договора на установленных условиях.

В соответствии с частью 4 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (здесь и далее в редакции на дату возникновения спорных отношений) под кадастровой деятельностью понимается выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества сведения о таком недвижимом имуществе, и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

Под объектами недвижимого имущества, в отношении которых может быть осуществлен кадастровый учет, понимаются в том числе земельные участки - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (статья 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 2 статьи 36 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" в результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для предоставления в орган кадастрового учета заявления о постановке на учет объекта недвижимости, об учете изменений объекта недвижимости, учете части объекта недвижимости или о снятии с учета объекта недвижимости.

Статьей 37 этого же закона предусмотрено, что результатом кадастровых работ является передаваемый заказчику кадастровых работ межевой план, технический план или акт обследования.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что достижение результата оказания услуг по договору от 25 июня 2014 г. N 25/06/01, заключенному между сторонами, подтверждается землеустроительным делом по описанию местоположения границ объекта землеустройства - границы населенного пункта <...> района <...> области, включающего земельный участок с кадастровым номером <...>, кадастровой выпиской от 28 июля 2016 г. N 71/16-341926, в соответствии с которой спорный земельный участок имеет категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства (л.д. 25).

Отменяя решение районного суда и отказывая в удовлетворении иска, судебная коллегия по гражданским делам Тульского областного суда в нарушение требований пункта 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указала мотивы, по которым она не согласилась с данными выводами суда первой инстанции и дала иную оценку приведенным доказательствам.

В соответствии с пунктами 7.2 и 7.4 договора от 25 июня 2014 г. N 25/06/01 заказчик обязался принять работу или дать мотивированный отказ в течение 5 (пяти) календарных дней со дня получения акта приемки-сдачи выполненных работ. В случае мотивированного отказа от приемки работ сторонами составляется двухсторонний акт с указанием перечня необходимых доработок и сроков их выполнения.

Истец в обоснование иска исходил из того, что ответчик Сергиенко Н.Н. изменение назначения (разрешенного использования) земельного участка и кадастровый учет изменений объекта недвижимости не оспорил, фактически принял результат работ, выполненных ООО "ЗемляК", вместе с тем немотивированно отказался от подписания акта сдачи-приемки выполненных работ, не предъявляя при этом конкретных претензий по их составу или качеству, уклоняясь, таким образом, от исполнения собственных обязательств по заключенному договору.

Приведенные обстоятельства не получили надлежащей судебной оценки со стороны суда апелляционной инстанции.

С учетом изложенного апелляционное определение нельзя признать отвечающим требованиям статей 195 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Допущенные судебной коллегией нарушения норм материального и процессуального права, являясь существенными, повлияли на исход дела, и без их устраниния невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 13 июля 2017 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 13 июля 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.