



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ14-39

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Шеховцевой Л.И. к Голубеву Д.В. о расторжении договора купли-продажи квартиры по кассационной жалобе Шеховцевой Л.И. на решение Выборгского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 мая 2013 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Шеховцевой Л.И. – Собянину О.М., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителей ОАО «Сбербанк России» Коршуна Е.В., Янишевскую А.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Шеховцева Л.И. обратилась в суд с иском к Голубеву Д.В., указав, что ответчик не исполнил своего обязательства по оплате стоимости квартиры, факт нарушения своих обязательств Голубев Д.В. не оспаривает, акт приёма-передачи между сторонами до настоящего времени не подписан. Просила

расторгнуть договор купли-продажи квартиры № [REDACTED] дома [REDACTED], корп. [REDACTED], по [REDACTED] и вернуть квартиру в собственность истца.

Решением Выборгского районного суда г. Санкт-Петербурга от 14 мая 2013 г. в удовлетворении иска Шеховцевой Л.И. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение, которым договор купли-продажи квартиры от 29 апреля 2009 г. расторгнут, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Шеховцевой Л.И. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения суда первой инстанции и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам в части отказа в удовлетворении исковых требований о возврате квартиры.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 25 декабря 2014 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу. Судебная коллегия находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены судебного постановления суда апелляционной инстанции в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

В силу п. 2 ст. 453 ГК Российской Федерации при расторжении договора обязательства сторон прекращаются.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О

некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу п. 4 ст. 453 ГК 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. Вместе с тем, согласно ст. 1103 ГК Российской Федерации, положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

В случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании ст. 1102, 1104 ГК Российской Федерации.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 21 апреля 2009 г. между Шеховцевой Л.И. (продавец) и Голубевым Д.В. (покупатель) заключён договор купли-продажи квартиры № [REDACTED] дома [REDACTED], корп. [REDACTED] по [REDACTED], согласно которому покупатель приобретает указанный объект за счёт собственных и кредитных средств, предоставленных ОАО «Сбербанк России» по кредитному договору от 24 марта 2008 г., по цене [REDACTED] руб.

Согласно п.п. 3.1.1, 3.1.2 договора купли-продажи собственные денежные средства в сумме [REDACTED] руб. оплачены Голубевым Д.В. наличными деньгами по соглашению о задатке от 17 марта 2008 г., а кредитные средства в сумме [REDACTED] руб. оплачиваются продавцу наличными деньгами в момент заключения договора.

23 июня 2009 г. указанный договор купли-продажи зарегистрирован в установленном законом порядке и одновременно зарегистрирована ипотека в отношении спорной квартиры в пользу кредитора ОАО «Сбербанк России».

Суд первой инстанции, разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований Шеховцевой Л.И., исходил из того, что договор купли-продажи квартиры фактически был исполнен ответчиком путём частичной оплаты стоимости приобретаемого имущества, при этом отсутствуют доказательства, объективно свидетельствующие об уклонении либо отказе покупателя от принятия товара по указанному договору.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции, сослался на то, что в судебном заседании не установлен факт передачи истцу ответчиком причитающихся денежных средств в предусмотренном договором купли-продажи размере, что свидетельствует о

правомерности требований Шеховцевой Л.И. о расторжении договора, при этом требование о возврате Шеховцевой Л.И. спорного имущества не подлежит удовлетворению, поскольку на квартиру в настоящее время зарегистрирована ипотека в пользу ОАО «Сбербанк России».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы суда апелляционной инстанции в части отказа в удовлетворении требований о возврате истцу спорной квартиры ошибочными, основанными на неправильном толковании норм материального права.

В соответствии со ст. 556 ГК Российской Федерации передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 5.2 договора купли-продажи квартиры, заключенного между Шеховцевой Л.И. и Голубевым Д.В. 21 апреля 2009 г., данный договор считается исполненным при условии выполнения сторонами, в частности, следующих обязательств: передаче покупателем указанной в договоре суммы продавцу за приобретаемую по этому договору квартиру; передаче продавцом покупателю вышеуказанного жилого помещения по подписываемому сторонами передаточному акту.

Судом установлено, что ответчик не исполнил договорные обязательства о приёмке объекта недвижимого имущества и полной оплате покупной цены.

Согласно п. 2 ст. 450 ГК Российской Федерации неисполнение такого обязательства является основанием для расторжения договора купли-продажи квартиры, а также возврата переданного покупателю имущества на основании ст. 1102, 1104 ГК Российской Федерации о неосновательном обогащении.

Отказывая Шеховцевой Л.И. в удовлетворении требований о возврате квартиры в её собственность со ссылкой на то, что данный объект недвижимости является предметом залога, суд апелляционной инстанции не указал, на основании каких норм действующего гражданского законодательства он пришёл к данному выводу.

При этом положения ст. 1102 и 1104 ГК Российской Федерации не ставят возможность возврата неосновательного обогащения в виде недвижимого имущества в зависимость от обременения его залогом третьими лицами.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что принятое по делу апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с законом и установленными по делу обстоятельствами.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 6 ноября 2013 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи