



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-В08-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

03 июня 2008 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Кнышева В.П.

судей – Пчелинцевой Л.М. и Харланова А.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании от 03 июня 2008 г. гражданское дело по иску Крюкова И.Г. к Ступаковой С.Е. о расторжении договора купли – продажи квартиры и возврате имущества,

по надзорной жалобе Королевской С.Е. и ее представителя Мартюшевой О.А. на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г., постановление президиума Московского городского суда от 18 октября 2007 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 27 ноября 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., объяснения Королевской С.Е. и ее представителей Букарева В.Б. и Мартюшевой О.А., поддержавших доводы надзорной жалобы, объяснения представителей Крюкова И.Г. – Чигорина Н.Н. и Терешкина А.В., возражавших против удовлетворения надзорной жалобы,

изучив материалы дела, переданного в суд надзорной инстанции для рассмотрения по существу определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. от 28 апреля 2008 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Крюков И.Г. обратился в суд с иском о расторжении договора купли – продажи квартиры и её возврате, ссылаясь на то, что являлся собственником квартиры [REDACTED]. 23 ноября

2004 г. между ним и Ступаковой С.Е. (впоследствии в связи с заключением брака изменившей фамилию на Королевскую) был заключен договор купли – продажи данной квартиры. Согласно условиям договора стоимость квартиры определена в [REDACTED] руб. Ответчица обязалась выплатить истцу названную сумму после государственной регистрации договора купли-продажи квартиры в течение дня. До настоящего времени ответчицей не исполнено обязательство по выплате суммы в размере [REDACTED] руб., передача квартиры по передаточному акту не состоялась. Крюков И.Г. неоднократно обращался к ответчице по вопросу расторжения указанного договора, однако она уклонилась от подписания соответствующего соглашения. В связи с этим Крюковым И.Г. ставится вопрос о расторжении договора, заключенного с ответчицей и о возврате квартиры.

Ответчица иск не признала.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г. исковые требования Крюкова И.Г. удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 мая 2006 г. решение суда отменено, по делу вынесено новое решение, которым в удовлетворении иска Крюкову И.Г. отказано.

Постановлением президиума Московского городского суда от 18 октября 2007 г. определение судебной коллегии отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 27 ноября 2007 г. решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г. оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Королевская С.Е. и ее представитель Мартюшева О.А. просят отменить решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г., постановление президиума Московского городского суда от 18 октября 2007 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 27 ноября 2007 г., как вынесенные с существенным нарушением норм материального права, и оставить в силе определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 мая 2006 г.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 26 декабря 2007 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, его же определением от 23 января 2008 г. исполнение решения Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г. по данному делу приостановлено до окончания производства в суде надзорной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М. от 28 апреля 2008 г. дело передано для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов надзорной жалобы, объяснения сторон по надзорной жалобе, Судебная коллегия по

гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 387 ГПК РФ (в редакции, действовавшей на момент подачи надзорной жалобы) основаниями для отмены или изменения судебных постановлений нижестоящих судов в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

При рассмотрении данного дела существенные нарушения норм материального права допущены судом первой, надзорной инстанции, а также второй инстанции при повторном рассмотрении кассационной жалобы Ступаковой С.Е., что выразилось в следующем.

В соответствии с п.п. 1, 2 ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. 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 ГК РФ, другими законами или договором. При этом существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В силу п. 4 ст. 453 ГК РФ 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.

Согласно п. 3 ст. 486 ГК РФ, 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 настоящего Кодекса.

Судом установлено, что спорная жилая площадь представляет собой четырехкомнатную квартиру общей площадью [] кв.м., жилой площадью [] кв.м., расположенную по адресу: [] (л.д. 21, 22). Собственником квартиры являлся истец Крюков И.Г. на основании договора купли-продажи от 29 июля 2003 г. и свидетельства о государственной регистрации права собственности от 11 августа 2003 г. (л.д. 5, 6). 23 ноября 2004 г. между Крюковым И.Г. и Ступаковой С.Е. заключен договор купли – продажи спорной квартиры. В п. 3 названного договора купли-продажи стоимость квартиры по соглашению сторон определена в размере [] руб., которые покупатель Ступакова С.Е. (ответчица) обязалась выплатить продавцу Крюкову И.Г. (истцу) после государственной регистрации договора в течение дня (л.д. 32).

Разрешая дело, суд пришел к выводу о том, что заключенный 23 ноября 2004 г. договор купли-продажи квартиры между истцом и ответчицей до настоящего времени исполненным считаться не может, поскольку согласно п. 15 договора он считается исполненным при условии выполнения сторонами обязательств, в частности, после передачи ответчицей указанной в договоре

суммы денег за приобретаемую квартиру. Однако ответчицей не было представлено суду доказательств передачи ею истцу денежных средств в сумме, оговоренной в п. 3 договора (т.е. [REDACTED] руб.).

Удовлетворяя иск Крюкова И.Г. о расторжении договора купли - продажи и возврате квартиры в собственность истца, суд исходил из того, что невыплата ответчицей (покупателем) истцу (продавцу) стоимости квартиры, определенной сторонами в договоре купли-продажи, является существенным нарушением заключенного между сторонами договора, так как повлекло для истца такой ущерб, в результате которого он в значительной степени лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора. Существенное нарушение договора в силу п. 2 ст. 450 ГК РФ является основанием для его расторжения судом по требованию одной из сторон, а поскольку договор до настоящего времени исполненным считаться не может, то квартира, согласно п.п. 2 и 4 ст. 453 ГК РФ, подлежит возврату в собственность продавцу (истцу).

Суд кассационной инстанции не согласился с доводами суда первой инстанции, отменил определением от 23 мая 2006 г. решение суда и отказал в удовлетворении исковых требований Крюкова И.Г. При этом суд кассационной инстанции указал, что п. 3 ст. 486 ГК РФ предусмотрено специальное последствие нарушения покупателем условия договора купли-продажи об оплате товара, согласно которому если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли – продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со ст. 395 ГК РФ. Следовательно, суд первой инстанции, по мнению суда кассационной инстанции, не применил закон, подлежащий применению.

Не соглашаясь с данным выводом суда кассационной инстанции и отменяя определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 мая 2006 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции, президиум Московского городского суда сослался на то, что наличие у продавца права, предусмотренного п. 3 ст. 486 ГК РФ, не лишает его возможности использовать иные способы защиты своих прав, в том числе права на расторжение договора в судебном порядке при существенном нарушении договора другой стороной на основании п. 2 ст. 450 ГК РФ.

При новом кассационном рассмотрении дела 27 ноября 2007 г. судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда с учетом указаний президиума Московского городского суда о толковании норм материального права оставила без изменения решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г., так как нашла правильными выводы суда первой инстанции о существенном нарушении договора купли-продажи квартиры со стороны ответчицы и наличии основания для его расторжения и возврата имущества продавцу.

Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с приведенными выводами и суждениями суда первой, надзорной инстанции и суда второй инстанции при

новом кассационном рассмотрении дела, как основанными на неправильном толковании и применении норм материального права к отношениям сторон.

Так, судом установлено и из материалов дела усматривается, что Учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории г. Москвы (регистрационный округ №01/15) произведена государственная регистрация договора купли - продажи квартиры от 23 ноября 2004 г. между Крюковым И.Г. и Ступаковой С.Е., в соответствии со ст. 551 ГК РФ зарегистрирован 06 декабря 2004 г. переход права собственности на недвижимое имущество к Ступаковой С.Е. и ей было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру (серия [REDACTED]).

Кроме того, судом кассационной инстанции в судебном заседании 23 мая 2006 г. установлено, что недвижимое имущество, являющееся предметом договора купли – продажи от 23 ноября 2004 г., фактически передано истцом ответчице и находится в ее владении, т.е. договор купли – продажи квартиры истцом исполнен.

Основания и последствия расторжения договора названы соответственно в ст. 450 и п. 4 ст. 453 ГК РФ. Из содержания названных статей 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 неё и ни одна из сторон не может требовать возвращения того, что было исполнено по обязательству до момента, когда состоялось расторжение договора.

Заключенный между Крюковым И.Г. и Ступаковой С.Е. 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 ГК РФ (глава 30, § 7 «Продажа недвижимости» - ст.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, суд кассационной инстанции от 23 мая 2006 г. 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.

Учитывая, что обстоятельства, имеющие значение для дела установлены на основании имеющихся доказательств, однако судом первой инстанции допущена ошибка в применении норм материального права (не применен закон, подлежащий применению - п. 4 ст. 453, п. 3 ст. 486 ГК РФ, и неправильно истолкован закон - ст. 450 ГК РФ), суд кассационной инстанции определением от 23 мая 2006 г. правомерно отменил решение суда и не передавая дело на новое рассмотрение вынес новое решение об отказе в иске Крюкову И.Г. о расторжении договора купли-продажи квартиры и возврате имущества.

При этом ссылка суда кассационной инстанции в мотивировочной части указанного определения в обоснование данного им толкования норм ст. 450, п. 4 ст. 453, п. 3 ст. 486 ГК РФ на п. 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25 февраля 1998 г. № 8 «О некоторых вопросах, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», по мнению Судебной коллегии, не требовалась, а поэтому является излишней.

Что касается доводов суда первой, надзорной инстанции и суда второй инстанции при новом кассационном рассмотрении дела о праве продавца согласно п. 2 ст. 450 ГК РФ на расторжение договора купли-продажи при существенном нарушении договора покупателем, к которому ими отнесена невыплата покупателем стоимости квартиры продавцу, то Судебная коллегия считает их основанными на неправильном толковании норм ГК РФ.

Из содержащегося в п. 2 ст. 450 ГК РФ понятия существенного нарушения договора одной из сторон (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) следует, что сторона, предъявляющая в суд требование о расторжении договора по этому основанию, должна представить доказательства, подтверждающие именно такой характер нарушения.

Между тем, истец не представил суду каких - либо доказательств причинения ему значительного, по смыслу п. 2 ст. 450 ГК РФ, ущерба, как того требует ст. 56 ГПК РФ, посчитав таковым сам факт невыплаты денег за квартиру ответчиком. С подобным суждением согласились и из него исходили суд первой, надзорной инстанции и суд второй инстанции при новом кассационном рассмотрении настоящего дела, вследствие чего неправомерно, т.е. без учета положений п. 2 ст. 450 ГК РФ, признав существенным нарушением договора купли-продажи квартиры саму по себе невыплату покупателем денег продавцу.

Вывод суда надзорной инстанции о том, что наличие у продавца права, предусмотренного п. 3 ст. 486 ГК РФ, не лишает его возможности использовать иные способы защиты своих прав, в том числе права на расторжение договора в

судебном порядке при существенном нарушении договора другой стороной не опровергает правильность решения суда кассационной инстанции от 23 мая 2006 г. об отказе в иске Крюкову И.Г. Он сделан без учета заявленных истцом требований (было заявлено требование не только о расторжении договора купли-продажи квартиры, но и о её возврате в собственность истца) и установленных судом первой инстанции по делу обстоятельств, а также без применения норм п. 4 ст. 453 ГК РФ, определяющих последствия расторжения договора, в том числе и по основаниям, предусмотренным п.2 ст. 450 ГК РФ, и устанавливающих возможность возвращения исполненного сторонами по обязательству лишь в случаях, предусмотренных законом или договором.

Однако в рассматриваемом случае ни закон, ни сам договор купли-продажи квартиры от 23 ноября 2004 г. не содержат положений, предусматривающих возможность его расторжения с возвратом квартиры продавцу в связи с неоплатой покупателем имущества, переход права собственности на которое за ним зарегистрирован.

Следовательно, у суда надзорной инстанции не имелось предусмотренных законом оснований для отмены определения суда кассационной инстанции от 23 мая 2006 г., отвечающего требованиям законности и обоснованности.

С учетом изложенного вынесенные по настоящему делу судебные постановления, за исключением определения суда кассационной инстанции от 23 мая 2006 г., нельзя признать законными. Они приняты с существенным нарушением норм материального права, выразившемся в неправильном толковании п. 2 ст. 450 ГК РФ и неприменении норм п. 4 ст. 453, п. 3 ст. 486 ГК РФ, подлежащих применению к отношениям сторон, что в соответствии со ст. 387 ГПК РФ является основанием для их отмены.

Руководствуясь статьями 387, 388 и 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 21 февраля 2006 г., постановление президиума Московского городского суда от 18 октября 2007 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 27 ноября 2007 г. отменить. Оставить в силе определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 мая 2006 г.

Председательствующий

Судьи