



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 53-В08-5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

22 июля 2008 г.

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

председательствующего – Кнышева В.П.

судей – Пчелинцевой Л.М. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании от 22 июля 2008 г. гражданское дело по иску Соколовой Е. [] Н. [] к Панченко Г. [] Д. [] о взыскании суммы задатка, убытков и по встречному иску Панченко Г. [] Д. [] к Соколовой Е. [] Н. [] о признании сделки недействительной

по надзорной жалобе Панченко Г. [] Д. [] на решение Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 26 июля 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 27 августа 2007 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Пчелинцевой Л.М., изучив материалы дела, переданного для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В. от 26 июня 2008 г.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

Соколова Е.Н. обратилась в суд с иском к Панченко Г.Д. о взыскании двойной суммы задатка, возмещении убытков и компенсации морального вреда. В обоснование иска ссылалась на то, что 28 февраля 2007 г. между Соколовой Е.Н. и Панченко Г.Д. было заключено соглашение о порядке заключения договора купли-продажи квартиры № [] в доме № [] по ул. [] в г. [], принадлежащей Панченко Г.Д. на праве собственности. В пункте 2 данного соглашения указано, что настоящее

соглашение в соответствии со статьей 429 Гражданского кодекса Российской Федерации имеет силу предварительного договора; стороны обязуются заключить договор купли-продажи указанной квартиры не позднее 29 марта 2007 г. 28 февраля 2007 г. между сторонами по делу было подписано также дополнительное соглашение о задатке в сумме [REDACTED] рублей, которые были переданы Соколовой Е.Н. Панченко Г.Д. Соглашением было установлено, что если сделка не состоится по вине продавца он обязан возратить сумму задатка в двойном размере в течение трех суток с момента нарушения условий соглашения.

В срок, установленный предварительным договором, договор купли-продажи квартиры заключен не был, Панченко Г.Д. от продажи квартиры отказалась, возвратив истице задаток в одинарном размере - [REDACTED] рублей.

Панченко Г.Д. предъявила встречный иск к Соколовой Е.Н. о признании недействительными как совершенных под влиянием заблуждения соглашения от 28 февраля 2007 г. о порядке заключения договора купли-продажи квартиры и дополнительного соглашения к нему о задатке от 28 февраля 2007 г.

Решением Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 26 июля 2007 г. иск Соколовой Е.Н. удовлетворен частично. В ее пользу с Панченко Г.Д. взыскано [REDACTED] рублей, судебные расходы в сумме [REDACTED] рублей, возврат государственной пошлины -1600 рублей. В остальной части иска отказано. Этим же решением суда в удовлетворении встречного иска Панченко Г.Д. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 27 августа 2007 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Панченко Г.Д. просит отменить решение Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 26 июля 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 27 августа 2007 г., как вынесенные с нарушением норм материального права.

По результатам изучения доводов надзорной жалобы Панченко Г.Д. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В. от 26 июня 2008 г. надзорная жалоба Панченко Г.Д. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании суда надзорной инстанции – Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив в пределах доводов надзорной жалобы законность судебных постановлений суда первой и второй инстанции в той части, в которых они обжалуется Панченко Г.Д., а также материалы дела, обсудив обоснованность доводов надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для её удовлетворения.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных

постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела таких нарушений судом первой и второй инстанции не допущено.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела 28 февраля 2007 г. между Соколовой Е.Н. и Панченко Г.Д. было заключено в письменной форме соглашение о порядке заключения договора купли-продажи принадлежащей Панченко Г.Д. на праве собственности квартиры [] в доме [] по ул. [] в г. []. В соответствии с п. 2 названного соглашения оно имело силу предварительного договора. Этим же соглашением определялись цена продаваемой квартиры, её характеристики, порядок расчета за квартиру между покупателем и продавцом. Договор купли-продажи указанной квартиры (основной договор) стороны обязались заключить не позднее 29 марта 2007 г. При этом одним из условий его заключения являлась одновременная продажа покупателем Соколовой Е.Н., принадлежащей ей на праве собственности квартиры [] в доме [] по ул. [] в г. [].

Кроме того, стороны в этот же день, т.е. 28 февраля 2007 г., заключили дополнительное соглашение к предварительному договору. Пунктом 1 дополнительного соглашения предусмотрено, что покупатель Соколова Е.Н. передает продавцу Панченко Г.Д. в качестве гарантии заключения сделки задаток за продаваемую квартиру в сумме [] рублей.

От продажи квартиры Панченко Г.Д. в дальнейшем отказалась. Факт получения задатка в сумме [] рублей в судебном заседании не отрицала. Задаток в сумме [] рублей Панченко Г.Д. возвратила Соколовой Е.Н.

Оснований для признания недействительными вышеназванных соглашений между сторонами от 28 февраля 2007 г. по мотиву их заключения Панченко Г.Д. под влиянием заблуждения судом не установлено, в связи с чем, в удовлетворении встречного иска Панченко Г.Д. было отказано.

Согласно п. 1 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет и другие существенные условия основного договора, а также срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (п. 2-4 ст. 429 ГК РФ).

В соответствии с п. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по

договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В силу п. 2 ст. 381 ГК РФ, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Удовлетворяя иск Соколовой Е.Н. о взыскании с Панченко Г.Д. двойной суммы задатка, суд, руководствуясь приведенными нормами ГК и исходя из установленных по делу обстоятельств, а также условий, заключенных между сторонами предварительного договора и дополнительного соглашения к нему, пришел к выводу о том, что уплаченная истицей сумма в размере [REDACTED] рублей является задатком, а не авансом. Таковой она названа в самом письменном дополнительном соглашении. В нем же указано, что задаток обеспечивает исполнение покупателем Соколовой Е.Н. и продавцом Панченко Г.Д. их обязательств по заключению основной сделки купли-продажи квартиры, и выдан в счет оплаты стоимости квартиры.

Учитывая, что за неисполнение предварительного договора купли-продажи квартиры была ответственна сторона, получившая задаток, т.е. продавец Панченко Г.Д., суд на основании п.2 ст.381 ГК РФ возложил на неё обязанность уплатить покупателю Соколовой Е.Н. двойную сумму задатка и соответственно взыскал с Панченко Г.Д. в пользу Соколовой Е.Н. с учетом ранее возвращенной ответчицей суммы еще [REDACTED] рублей.

Суд второй инстанции, ссылаясь на нормы ст. 429, п.1 ст.380 и п.2 ст.381 ГК РФ, признал выводы суда первой инстанции правильными и обоснованными, а решение о взыскании двойной суммы задатка за неисполнение стороной предварительного договора - законным.

Судебная коллегия также находит эти выводы и решение суда о взыскании двойной суммы задатка правильными, основанными на тех нормах материального права, которые подлежали применению к сложившимся отношениям сторон, и соответствующими установленным судом обстоятельствам дела.

Задаток является согласно ст. 329 ГК РФ одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка – предотвратить неисполнение договора. ГК РФ не исключает возможности обеспечения задатком предварительного договора (ст.429 ГК РФ), предусматривающего определенные обязанности сторон по заключению в будущем основного договора и применения при наличии к тому оснований (уклонение стороны от заключения основного договора) обеспечительной функции задатка, установленной п.2 ст.381 ГК РФ: потеря задатка или его уплата в двойном размере, стороной ответственной за неисполнение договора.

Доводы надзорной жалобы о том, что нормы ГК РФ о задатке не могут быть применены к обязательствам, вытекающим из предварительного договора, так как договор купли- продажи квартиры сторонами заключен не был и

основное обязательство денежного характера отсутствует, Судебная коллегия признает не основанными на законе.

Задатком в настоящем случае обеспечивалось возникшее из предварительного договора обязательство сторон, т. е. продавца Панченко Г.Д. и покупателя Соколовой Е.Н. заключить основной договор – договор купли-продажи конкретной квартиры на согласованных условиях в определенный срок. При этом денежным являлось одно из обязательств покупателя по основному договору купли-продажи квартиры, в зачет которого и поступила бы внесенная ею сумма задатка в случае его заключения. Таким образом, задаток выполнял и платежную функцию.

С учетом изложенного Судебная коллегия признает законными судебные постановления суда первой и второй инстанции и не находит, предусмотренных ст.387 ГПК РФ оснований, для удовлетворения надзорной жалобы.

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

определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 26 июля 2007 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Красноярского краевого суда от 27 августа 2007 г. оставить без изменения, надзорную жалобу Панченко Г.Д. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

