



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 38-КГ15-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 сентября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Гусынина В. Н. к Дунаевой Е. Н., Дунаеву Д. М. о взыскании денежных средств, переданных по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества,

по кассационной жалобе Дунаева Д. М. на решение Центрального районного суда г. Тулы от 25 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 20 ноября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., объяснения Дунаева Д.М., его представителя Кузнецова Е.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Гусынина В.Н. – Порошкова В.А. и Сюняева А.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Гусынин В.Н. обратился в суд с иском к Дунаевой Е.Н., Дунаеву Д.М. о взыскании денежных средств, переданных по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества, в размере ■■■ руб.,

сославшись на заключение 20 декабря 2013 г. между ним с одной стороны и ответчиками с другой предварительного договора купли-продажи земельного участка, расположенного по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], и жилого дома, общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенного на данном земельном участке, по которому указанная выше сумма была передана истцом в счет выкупной цены, однако основной договор так и не был заключен, в связи с чем обязательства сторон по предварительному договору купли-продажи были прекращены, а уплаченная сумма подлежит взысканию в пользу истца с ответчиков, поскольку является для последних неосновательным обогащением.

Ответчики иск не признали, просили отказать в удовлетворении заявленных требований, указывая на то, что уплаченная истцом сумма по названному предварительному договору купли-продажи в соответствии с его условиями является задатком, при этом основной договор купли-продажи указанных объектов недвижимости не был заключен по независящим от продавцов (ответчиков) причинам, которые совершали действия направленные на заключение основного договора купли-продажи.

Решением Центрального районного суда г. Тулы от 25 августа 2014 г. исковые требования Гусынина В.Н. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Тульского областного суда от 20 ноября 2014 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Дунаева Д.М. ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 10 августа 2015 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 кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такого характера нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

Договором в силу пункта 1 статьи 420 Гражданского кодекса Российской Федерации признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Одним из способов исполнения обязательств согласно пункту 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации является задаток, которым в силу пункта 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации является 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.

Пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что 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.

Судебными инстанциями установлено, что 20 декабря 2013 г. между Дунаевой Е.Н., Дунаевым Д.М. (продавцы) и Гусыниным В.Н. (покупатель) был заключен предварительный договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], площадью [REDACTED] кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, расположенного по адресу: [REDACTED]; и расположенного на земельном участке жилого дома.

При этом стороны договорились о том, что основной договор купли-продажи будет заключен не позднее 25 февраля 2014 г.

Согласно условиям предварительного договора в доказательство заключения основного договора купли-продажи и в обеспечение его исполнения 19 декабря 2013 г. Покупатель выдал Продавцу в качестве задатка [REDACTED] руб. и обязался выдать в срок до 27 декабря 2013 г. в качестве задатка [REDACTED] руб. и [REDACTED] руб. Оставшуюся сумму

_____ руб. Покупатель обязался оплатить до подписания основного договора купли-продажи и подачи его на государственную регистрацию.

Основной договор купли-продажи названного недвижимого имущества между сторонами в установленный в договоре срок – 25 февраля 2014 г. включительно, заключен не был.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил, что во исполнение условий предварительного договора Гусынин В.Н. передал ответчикам _____ руб., которые суд посчитал переданными в качестве аванса.

Суд апелляционной инстанции указал на ошибочность указанного выше вывода суда первой инстанции и пришел к выводу о том, что уплаченная истцом денежная сумма является задатком.

При этом суд второй инстанции пришел к выводу о прекращении обязательств, предусмотренных предварительным договором, в том числе связанных с задатком, поскольку в указанный в предварительном договоре срок основной договор не был заключен, в связи с чем денежные средства, внесенные истцом по предварительному договору, подлежат возврату как неосновательное обогащение.

Также судебные инстанции сделали вывод об отсутствии вины обеих сторон предварительного договора в незаключении основного договора, исходя из того, что ответчиками ненадлежащим образом были совершены действия по направлению предложения заключить основной договор Гусынину В.Н., который предложения заключить основной договор не получал и соответствующего предложения со своей стороны не направлял.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы судебных инстанций не соответствующим требованиям закона.

Согласно пункту 1 статьи 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.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункт 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен, либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор (пункт 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обязательство устанавливается для того, чтобы оно было исполнено.

До тех пор пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием.

Эта обязанность возлагается на обе стороны в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнить обязательство, но и другая сторона не вправе уклониться от принятия производимого надлежащего исполнения.

Такое обязательство предполагает определенное сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства.

Сторона, нарушившая это требование, лишается права на применение к другой стороне санкций.

Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направленных на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленных срок, в связи с чем незаключение основного договора всегда есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора.

Согласно пункту 1 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Нарушение какой-либо из сторон или обеими сторонами условий предварительного договора возможно как в результате виновных действий в форме уклонения от заключения основного договора, так и в результате невиновных действий в форме бездействия обеих сторон относительно заключения основного договора в связи с взаимной утратой интереса в заключении основного договора.

При этом, исходя из смысла приведенных выше законоположений, виновность действий, нарушающих условия предварительного договора, повлекших незаключение основного договора, предполагается, пока не доказано иное.

Следовательно, освобождение стороны предварительного договора от ответственности за незаключение основного договора возможно, если этой стороной в силу положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации будет доказана невиновность своих действий, в результате которых основной договор не был заключен.

Отсутствие вины обеих сторон предварительного договора в незаключении основного договора возможно в частности в случае утраты заинтересованности сторон в заключении основного договора и отказа от намерений по его заключению в форме несовершения действий,

предусмотренных предварительным договором, направленных на заключение основного договора.

Однако это не было учтено судебными инстанциями при рассмотрении настоящего дела.

Материалы дела не содержат сведений о том, что обе стороны по названному предварительному договору утратили интерес в заключении основного договора и отказались от намерений по его заключению, не совершив действий, направленных на заключение основного договора.

Напротив, как установлено судом в ходе рассмотрения дела, Гусынин В.Н. обращался с заявлениями в Управление Росреестра в период с 10 февраля 2014 г. по 25 февраля 2014 г. о получении информации относительно объектов недвижимости, являющихся предметом указанного предварительного договора, а Дунаева Е.Н. и Дунаев Д.М. направляли истцу предложение заключить основной договор купли-продажи названного недвижимого имущества.

В связи с изложенным выводы судов первой и апелляционной инстанций об отсутствии вины обеих сторон указанного предварительного договора в незаключении основного договора нельзя признать правильными.

Также нельзя признать правильным вывод суда апелляционной инстанции о том, что в связи с прекращением обязательств по предварительному договору переданные истцом денежные средства подлежат возврату в силу статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации как неосновательное обогащение, поскольку правоотношения, связанные с последствиями прекращения обязательства, обеспеченного задатком, регулируются статьей 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно пункту 1 которой при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

Кроме того, по мнению Судебной коллегии следует обратить внимание на то, что в соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение может считаться законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права. Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также

тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных данной главой.

Частью 1 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что постановление суда апелляционной инстанции выносится в форме апелляционного определения.

Исходя из приведенных выше правовых норм, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в апелляционном определении должны быть указаны в том числе выводы суда по результатам рассмотрения апелляционных жалоб.

Резолютивная часть апелляционного определения в соответствии с частями 2 и 4 статьи 329 ГПК РФ должна содержать выводы суда апелляционной инстанции о результатах рассмотрения апелляционных жалоб, представления в пределах полномочий, определенных в статье 328 ГПК РФ, на что указано в пункте 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции».

Между тем суд апелляционной инстанции, указав на необходимость исключения из мотивировочной части решения суда первой инстанции выводов о том, что переданная по предварительному договору суммы является авансом, в нарушение приведенных выше законоположений в резолютивной части определения соответствующих выводов не указал.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные судом первой инстанции и не устраненные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права существенными, повлиявшими на исход дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Дунаева Д.М.

Поскольку повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалоб, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления

Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 1 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и 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 20 ноября 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи