



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 56-КГ16-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 мая 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Асташова С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Дублиной С.В. к Карпенко А.И. о расторжении предварительного договора по кассационной жалобе Дублиной С.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 15 июля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Сологубову А.А., представителя Дублиной С.В., поддержавшую доводы жалобы, Немцеву О.И., представителя Карпенко А.И., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дублина С.В. обратилась в суд с названным иском к Карпенко А.И., указав, что 18 апреля 2014 г. между сторонами заключён предварительный договор купли-продажи принадлежащей ответчику квартиры по адресу: _____, по цене _____ руб. В тот же день между сторонами заключено соглашение о задатке, по которому она передала ответчику 300 000 руб. Предварительным договором предусмотрено, что расчёт за квартиру осуществляется с использованием заемных средств ОАО АКБ «_____», дата заключения основного договора не определена. Основной договор купли-продажи между сторонами заключён не был по причинам, не зависящим от истца, какими явились затруднения с продажей собственной квартиры и неодобрение банком суммы

кредита, достаточной для заключения основного договора. На её письменную претензию от 5 августа 2014 г. о возврате денежных средств ответчик 14 августа 2014 г. направил предложение в срок до 21 августа 2014 г. заключить основной договор купли-продажи. 26 сентября 2014 г. ввиду тех же обстоятельств она направила ответчику предложение заключить соглашение о расторжении предварительного договора и возврате денежных средств. 29 сентября 2014 г. ответчик продал указанную квартиру иному лицу, от возврата полученных от истца денежных средств уклоняется.

Дублина С.В. просила суд расторгнуть предварительный договор от 18 апреля 2014 г., взыскать с Карпенко А.И. денежные средства в размере 300 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами 17 943 руб.75 коп., компенсацию морального вреда 20 000 руб., судебные расходы.

Решением Фрунзенского районного суда г. Владивостока от 16 апреля 2015 г. исковые требования удовлетворены частично, в пользу Дублиной С.В. взысканы денежные средства в сумме 300 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами 13 543 руб. 75 коп., судебные расходы.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 15 июля 2015 г. решение суда первой инстанции отменено, в иске Дублиной С.В. отказано.

Дублиной С.В. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 15 июля 2015 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 12 апреля 2016 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 15 июля 2015 г. в кассационном порядке.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 18 апреля 2014 г. между Карпенко А.И. (продавец) и Дублиной С.В. (покупатель) заключён предварительный договор купли-продажи квартиры [REDACTED] по адресу: [REDACTED], по цене [REDACTED] руб. в течение семи дней с момента получения последнего документа,

необходимого для оформления сделки. По условиям данного договора расчёт производится с использованием заемных средств ОАО АКБ « » (п. 4), при подписании договора покупатель передает продавцу задаток в размере 300 000 руб.

Одновременно с заключением предварительного договора стороны заключили соглашение о задатке, согласно которому в счёт обеспечения исполнения обязательств по договору купли-продажи указанной квартиры Дублина С.В. передает Карпенко А.И. задаток в размере 300 000 руб.

Пунктами 1 и 2 данного соглашения определены последствия уклонения сторон от заключения договора, согласно которым 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.

Передача Дублиной С.В. Карпенко А.И. денежных средств в размере 300 000 руб. подтверждена распиской от 18 апреля 2014 г.

Основной договор купли-продажи квартиры сторонами заключен не был. 5 августа 2014 г. Дублина С.В. направила в адрес Карпенко А.И. претензию о возврате уплаченных по предварительному договору денежных средств, поименовав их как аванс.

Карпенко А.И. 14 августа 2014 г. направил Дублиной С.В. предложение заключить в срок до 21 августа 2014 г. основной договор купли-продажи в соответствии с условиями п. 4 предварительного договора.

29 августа 2014 г. истец направила ответчику предложение заключить соглашение о расторжении предварительного договора в связи с отсутствием у неё достаточной суммы денежных средств, ссылаясь на затруднения с продажей собственной квартиры и повторное одобрение банком кредита в сумме значительно меньшей, чем первоначально.

29 сентября 2014 г. Карпенко А.И. заключил договор купли-продажи квартиры, являвшейся предметом предварительного договора от 18 апреля 2014 г., с Игнатенковым Е.В., право собственности последнего зарегистрировано в установленном законом порядке 3 октября 2014 г.

Разрешая спор, суд первой инстанции, сославшись на п. 1 ст. 381, ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что вина истца в уклонении от заключения основного договора не установлена, её действия по обращению в кредитные организации для получения денежных средств и в риелторскую компанию с целью привлечь покупателя на свою квартиру свидетельствовали о намерении приобрести квартиру ответчика, чего она не смогла сделать по причинам, от неё не зависящим. Сделка расторгнута

ответчиком в одностороннем порядке до окончания срока предварительного договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Приморского областного суда с выводами суда первой инстанции не согласилась, указав, что в соответствии с условиями заключённого сторонами предварительного договора продажа квартиры не была обусловлена такими обстоятельствами как продажа принадлежащей истцу квартиры и получением кредитных средств на определенную сумму.

Суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что неисполнение предварительного договора купли продажи и его расторжение произошло по вине покупателя в связи с отсутствием денежных средств, что не является обстоятельством, освобождающим от обязанности исполнить предварительный договор, и является основанием для оставления задатка у продавца. То обстоятельство, что квартира продана иному лицу, не свидетельствует об отказе ответчика от исполнения обязательств по предварительному договору.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции нарушены нормы действующего законодательства и согласиться с его выводами нельзя по следующим основаниям.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (п. 1 ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 1 ст. 416 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения правоотношений сторон) обязательство прекращается невозможностью исполнения, если она вызвана обстоятельством, за которое ни одна из сторон не отвечает.

Согласно п. 1 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (ст. 416) задаток должен быть возвращён.

В силу положений п. 4 ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации и условий, содержащихся в п. 4 предварительного договора от

18 апреля 2014 г., основной договор подлежал заключению сторонами в течение года с момента заключения предварительного договора.

При рассмотрении дела судом установлено, что Карпенко А.И. изменил срок действия предварительного договора, предложив Дублиной С.В. заключить основной договор до 21 августа 2014 г., однако вопрос о том, было ли это предложение принято истцом и внесены изменения в договор в предусмотренном законом порядке, судом не устанавливалось.

Дублина С.В. со своей стороны также направляла Карпенко А.И. предложение о расторжении договора, однако было ли оно принято ответчиком в установленном законом порядке, суд не выяснял.

Приведённым выше обстоятельствам оценка со стороны суда при рассмотрении дела дана не была в нарушение требований ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции также не дал оценку тому обстоятельству, что Карпенко А.И. заключил договор купли-продажи квартиры, являвшейся предметом предварительного договора, до истечения срока действия предварительного договора, не исследовал вопрос, мог ли быть исполнен предварительный договор при таких обстоятельствах.

Без исследования данных обстоятельств невозможно установить сторону, ответственную за неисполнение предварительного договора, к которой должны быть применены последствия неисполнения обязательства, обеспеченного задатком, предусмотренные ч. 2 ст. 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении дела суду с учётом положений ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации надлежало также дать оценку действиям сторон, связанным с исполнением условий предварительного договора, его изменением и расторжением.

Допущенные судом нарушения норм права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Приморского краевого суда от 15 июля 2015 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Приморского краевого суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Приморского краевого суда от 15 июля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

