



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ17-21

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Дружининой Н.Ф. к Перфилову Г.Г. о расторжении договора купли-продажи и возврате недвижимого имущества

по кассационной жалобе Дружининой Н.Ф. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 14 июля 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Павлова А.С. и Кормщикова Ю.В., представляющих интересы Дружининой Н.Ф. и поддержавших доводы жалобы, представителя Перфилова Г.Г. Кравчук Л.М., просившую жалобу отклонить,

установила:

Дружинина Н.Ф. обратилась в суд с иском к Перфилову Г.Г. о расторжении договора купли-продажи и возврате недвижимого имущества.

В обоснование заявленных требований Дружинина Н.Ф. указала, что 30 декабря 2013 г. заключила с ответчиком договор купли-продажи принадлежащих ей земельного участка по цене 1 100 000 руб. и жилого дома по цене 3 400 000 руб.

Переход к ответчику права собственности на эти объекты недвижимости был в установленном законом порядке зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), однако ответчик свои обязательства по оплате земельного

участка и жилого дома не исполнил, тем самым существенно нарушив условия договора купли-продажи.

Решением Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 29 января 2016 г. иски удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 14 июля 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе Дружинина Н.Ф. просит отменить указанное апелляционное определение, оставив в силе решение суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 30 мая 2017 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела 30 декабря 2013 г. между Дружининой Н.Ф. как продавцом и Перфиловым Г.Г. как покупателем был заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 449 кв.м с кадастровым номером [REDACTED] и жилого дома, расположенного на этом земельном участке по адресу: [REDACTED].

24 января 2014 г. в ЕГРП зарегистрировано право собственности ответчика на указанные земельный участок и жилой дом.

19 января 2015 г. в связи с неисполнением Перфиловым Г.Г. обязательств по оплате приобретенных у истицы объектов недвижимости последняя направила ему требование об их оплате, которое ответчиком оставлено без ответа.

22 мая 2015 г. Дружинина Н.Ф. направила Перфилову Г.Г. подписанный ею проект соглашения о расторжении договора купли-продажи.

Удовлетворяя иски, суд первой инстанции исходил из

того, что в результате длительного неисполнения ответчиком обязательств по оплате приобретенных у истицы объектов недвижимости Дружинина Н.Ф. в значительной степени лишилась того, на что она была вправе рассчитывать при заключении договора. Суд указал, что такое нарушение условий договора со стороны ответчика является существенным и порождает у истицы право требовать расторжения договора купли-продажи и возврата переданного ответчику имущества.

Проверяя законность принятого судом первой инстанции решения, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о принятии по делу нового решения об отказе в удовлетворении исковых требований.

Исходя из содержания апелляционного определения, суд второй инстанции согласился с позицией истицы о том, что ответчик не выполнил свои обязанности по оплате приобретенного имущества, однако пришел к выводу, что такое нарушение договора не является существенным и каких-либо доказательств подтверждающих именно такой характер нарушения договора истицей не представлено.

Данный вывод противоречит положениям пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому 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.

Определяя существенность нарушения допущенного покупателем, суд апелляционной инстанции должен был исходить из установленного им обстоятельства о том, что продавец не получил вообще никакой денежной суммы за проданное имущество, а потому с очевидностью лишился того, на что вправе был рассчитывать при заключении договора.

Кроме того, суд апелляционной инстанции со ссылкой на пункт 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации указал, что неисполнение обязанности по оплате проданного товара не влечет возникновение у продавца права на расторжение договора купли-продажи, а порождает у него лишь право требовать оплаты товара и уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами.

Такой вывод основан на неправильном толковании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно указанной правовой норме 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 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из буквального толкования текста правовой нормы не следует, что в случае несвоевременной оплаты покупателем переданного в соответствии с договором купли-продажи товара продавец не имеет права требовать

расторжения такого договора на основании подпункта 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судом апелляционной инстанции также неправильно применены разъяснения, содержащиеся в пункте 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».

Согласно абзацу 4 указанного пункта в силу пункта 4 статьи 453 Гражданского кодекса 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 статье 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 указанного кодекса.

Таким образом, суд апелляционной инстанции неправильно применил положения пункта 2 статьи 450 и пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации, а потому судебное постановление, вынесенное судом второй инстанции, нельзя считать законным, и оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Санкт-Петербургского городского суда от 14 июля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи