



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ18-27

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Зайцевой Татьяны Владимировны к Горгиняну Артуру Гургеновичу о расторжении договора купли-продажи квартиры, прекращении права собственности и признании права собственности на квартиру

по кассационной жалобе Зайцевой Татьяны Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения Зайцевой Т.В. и ее представителя Личман М.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения Горгиняна А.Г. и его представителя Репина И.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Зайцева Т.В. обратилась в суд с иском к Горгиняну А.Г. о расторжении договора купли-продажи квартиры, прекращении у ответчика и признании за истцом права собственности на квартиру, о взыскании расходов на оплату государственной пошлины и юридических услуг.

В обоснование требований Зайцева Т.В. указала, что 9 июля 2014 г. она заключила с Горгиняном А.Г. договор купли-продажи принадлежащей ей на праве собственности однокомнатной квартиры с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 37,9 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED], по цене 4 000 000 руб. Квартира передана по акту приёма-передачи Горгиняну А.Г., переход к нему права собственности на данный объект недвижимости зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее ЕГРП), однако ответчик свои обязательства по оплате квартиры в полном объеме не исполнил, чем существенно нарушил условия договора купли-продажи.

Решением Одинцовского городского суда Московской области от 16 февраля 2017 г. иски удовлетворены: договор купли-продажи квартиры расторгнут, право собственности на квартиру за Горгиняном А.Г. прекращено и признано за Зайцевой Т.В., с ответчика в пользу истца взысканы расходы на уплату госпошлины в размере 300 руб., в удовлетворении остальной части требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 г. решение суда первой инстанции отменено и принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Зайцева Т.В. просит отменить апелляционное определение от 24 мая 2017 г., как незаконное.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 29 марта 2018 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 9 июля 2014 г. между Зайцевой Т.В. (продавец) и Горгиняном А.Г. (покупатель) заключён договор купли-продажи однокомнатной квартиры с кадастровым номером [REDACTED] общей площадью 37,9 кв.м, расположенной по адресу: Московская область, [REDACTED] [REDACTED].

Право собственности ответчика на указанную квартиру зарегистрировано в ЕГРП 24 июля 2014 г.

18 апреля и 10 июля 2016 г. Зайцева Т.В. в связи с неисполнением Горгиняном А.Г. обязательства по оплате приобретенной квартиры направляла в адрес ответчика претензии с требованием об оплате в десятидневный срок задолженности по договору купли-продажи квартиры в размере 3 910 500 руб.

Указанные претензии оставлены Горгиняном А.Г. без удовлетворения.

Ссылаясь на то, что задолженность ответчика по оплате квартиры составляет 3 910 500 руб., Зайцева Т.В. обратилась в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что договор купли-продажи в части оплаты ответчиком квартиры не исполнен, денежные средства за проданное недвижимое имущество истцу полностью не переданы. Суд также указал, что такое нарушение условий договора со стороны Горгиняна А.Г. является существенным и дает Зайцевой Т.В. право требовать расторжения договора купли-продажи квартиры и возврата переданного ответчику имущества.

Проверяя законность принятого судом первой инстанции решения, судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда пришла к выводу об отсутствии правовых оснований для расторжения договора купли-продажи квартиры и возврата ее истцу, в связи с чем отменила решение нижестоящего суда и приняла новое судебное постановление об отказе в иске.

Исходя из содержания апелляционного определения, суд второй инстанции согласился с позицией истца о том, что ответчик не выполнил свою обязанность по оплате квартиры, однако пришел к выводу о том, что неоплата приобретаемого имущества ни гражданским законодательством, ни самим договором купли-продажи квартиры не предусмотрена в качестве основания для его расторжения и возврата переданного по такому договору имущества. При этом апелляционная инстанция указала, что Зайцева Т.В. не представила суду каких-либо доказательств, подтверждающих существенный характер нарушения Горгиняном А.Г. договора, а факт невыплаты ответчиком денежных средств по договору сам по себе таковым нарушением не является.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение принято с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 указанным кодексом, другими законами или договором. 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.

Выводы суда апелляционной инстанции о том, что неполучение истцом денежной суммы за проданное имущество не является существенным нарушением договора, не соответствуют смыслу, придаваемому указанной выше нормой права понятию существенного нарушения договора, противоречат содержанию спорного договора и установленным по делу обстоятельствам.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Пунктом 1 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 указанного кодекса, не применяются.

Суд апелляционной инстанции исходил из того, что сторонами при заключении договора купли-продажи квартиры согласованы все существенные условия договора, в том числе цена квартиры в размере 4 000 000 руб. (пункт 3 договора купли-продажи квартиры).

Таким образом, из заключенного сторонами договора у ответчика возникла обязанность уплатить истцу за квартиру 4 000 000 руб.

Зайцева Т.В. ссылаясь на неуплату ей ответчиком 3 910 500 руб., суд первой инстанции наличие у Горгина А.Г. задолженности по договору в названной сумме установил, а суд апелляционной инстанции этот факт не опроверг и под сомнение не поставил.

При таких обстоятельствах, по смыслу приведенных норм права, недоплата покупателем практически всей цены по договору с очевидностью лишает продавца того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора купли-продажи квартиры.

Между тем 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 данной 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.

Однако из буквального толкования этой 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.

Также судом апелляционной инстанции при применении положений пункта 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации не были учтены разъяснения, содержащиеся в абзаце четвертом пункта 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в случае существенного нарушения покупателем условий договора купли-продажи, которым является неоплата покупателем приобретенного имущества, этот договор может быть расторгнут по требованию продавца с возвратом ему переданного покупателю имущества.

С учетом изложенного апелляционное определение нельзя признать отвечающим требованиям статей 195 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права, являясь существенными, повлияли на исход дела, и без их устранения невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2017 года отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с 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 Московского областного суда от 24 мая 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи