



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 69-КГ18-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 июля 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 Смирновой Натальи Александровны к Дубовому Валерию Геннадьевичу о расторжении договора купли-продажи дома и земельного участка, взыскании уплаченной по договору суммы, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда, по встречному иску Дубового Валерия Геннадьевича к Смирновой Наталье Александровне о взыскании неустойки

по кассационной жалобе Смирновой Натальи Александровны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 ноября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Смирнова Н.А. обратилась в суд с иском к Дубовому В.Г. о расторжении заключенного между сторонами 5 сентября 2016 г. договора купли-продажи дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED], [REDACTED], взыскании уплаченной по данному договору суммы, процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда.

В обоснование требований истец указала, что при совершении сделки Дубовой В.Г. скрыл от неё тот факт, что на основании заключения межведомственной комиссии продаваемый им дом признан непригодным для проживания в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом, то есть продал товар ненадлежащего качества.

Дубовой В.Г. обратился к Смирновой Н.А. со встречным иском о взыскании неустойки по договору купли-продажи дома и земельного участка в размере 301 000 руб., сославшись на неполную оплату покупной цены.

Решением Няганского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 16 июня 2017 г. исковые требования Смирновой Н.А. удовлетворены частично, в удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 ноября 2017 г. решение городского суда в части удовлетворения первоначальных требований Смирновой Н.А. к Дубовому В.Г. о расторжении договора купли-продажи дома и земельного участка, взыскании уплаченной по договору суммы и процентов за пользование чужими денежными средствами отменено, в указанной части принято новое решение, которым требование о расторжении договора купли-продажи дома и земельного участка оставлено без рассмотрения, а в удовлетворении остальных требований отказано. Решение суда в части отказа в удовлетворении встречного иска Дубового В.Г. о взыскании договорной неустойки также отменено, в данной части принято новое решение, которым со Смирновой Н.А. в пользу Дубового В.Г. взыскана неустойка в размере 301 000 руб. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Смирновой Н.А. ставится вопрос об отмене апелляционного определения, как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 9 июня 2018 г. кассационная жалоба заявителя 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 кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 5 сентября 2016 г. между Дубовым В.Г. (продавцом) и Смирновой Н.А. (покупателем) заключен договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [REDACTED] (т. 1, л.д. 12–16).

Из пункта 3 данного договора следует, что имущество продано по цене 1 500 000 руб., из которых цена земельного участка составляет 500 000 руб., цена жилого дома – 1 000 000 руб.

Условия расчёта между сторонами определены в следующем порядке: при подписании договора покупателем уплачивается сумма 500 000 руб., оставшиеся денежные средства в размере 1 000 000 руб. уплачиваются Смирновой Н.А. до 28 февраля 2017 г. ежемесячными платежами по 200 000 руб. путем перечисления денег на счет № [REDACTED] (пункт 4 договора).

Истец оплатила продавцу 700 000 руб. (6 сентября 2016 г. – 500 000 руб., 1 ноября 2016 г. – 200 000 руб.).

В соответствии с пунктом 6 договора покупатель удовлетворен качественным состоянием приобретаемых жилого дома и земельного участка, установленным путем их осмотра перед заключением данного договора, и не обнаружил при осмотре каких-либо дефектов и недостатков, о которых ему не сообщил продавец.

5 сентября 2016 г. дом и земельный участок по акту приема-передачи переданы Смирновой Н.А. (т. 1, л.д. 17).

Право собственности истца на объекты недвижимости зарегистрировано 15 сентября 2016 г. (т. 1 л.д. 18 – 19).

22 февраля 2017 г. администрацией г. Нягани Смирновой Н.А. предоставлена информация о том, что на основании заключения межведомственной комиссии от 7 августа 2013 г. жилые помещения, расположенные по адресу: [REDACTED], не соответствуют пунктам 10, 12, 13, 15, 16 Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47. Жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], признано непригодным для проживания в связи с физическим износом в процессе эксплуатации здания в целом.

Данное заключение межведомственной комиссией принято на основании заявления Дубового В.Г. от 4 сентября 2012 г., акта СЖЭиСН ХМАО – Югры от 1 октября 2012 г. № 409, технического паспорта от 6 февраля 2008 г., акта службы жилищного и строительного надзора ХМАО–Югры от 5 сентября 2012 г., письма МКУ «Управления городского хозяйства» от 30 июля 2013 г. № 2770, отчета технического обследования строительных конструкций жилого дома [REDACTED] по ул. [REDACTED], подготовленного ООО «Архитектор».

На основании постановления администрации г. Нягани от 19 января 2017 г. № 087 утверждена очередность сноса жилых домов, в том числе жилого дома [REDACTED] по ул. [REDACTED], указанного под номером [REDACTED].

Разрешая спор, суд первой инстанции, установив факт продажи Смирновой Н.А. имущества, не соответствующего условиям договора купли-продажи, имеющего существенные и неустранимые недостатки, что является основанием для расторжения договора и взыскания уплаченных по договору

денежных средств и процентов за пользование чужими денежными средствами, пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований Смирновой Н.А., а также об отсутствии оснований для удовлетворения встречного иска Дубового В.Г.

Отменяя решение суда первой инстанции в части и оставляя требование о расторжении договора купли-продажи дома и земельного участка без рассмотрения, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Смирновой А.Н. не соблюден предусмотренный пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком.

При этом судебная коллегия по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры указала, что, поскольку договор купли-продажи, заключенный между сторонами 5 сентября 2016 г., не расторгнут и недействительным не признан, правовых оснований для возврата денежных средств, уплаченных Смирновой Н.А. в счет стоимости дома и земельного участка в сумме 700 000 руб., не имеется. Разрешая встречные исковые требования, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о наличии правовых оснований для взыскания в пользу Дубового В.Г. договорной неустойки в размере 301 000 руб., так как свои обязательства по оплате приобретенных жилого дома и земельного участка в размере 1 500 000 руб. Смирнова Н.А. исполнила не в полном объеме.

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

На основании пункта 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 данным 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.

Согласно статье 452 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок (пункт 2).

Пунктом 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» предусмотрено,

что спор об изменении или расторжении договора может быть рассмотрен судом по существу только в случае представления истцом доказательств, подтверждающих принятие им мер по урегулированию спора с ответчиком, предусмотренных пунктом 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае, если истцом не соблюден установленный федеральным законом для данной категории дел досудебный порядок урегулирования спора, суд в силу абзаца второго статьи 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оставляет заявление без рассмотрения.

Из содержания указанных выше правовых норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что до подачи в суд искового заявления об изменении или расторжении договора истец должен направить соответствующее предложение другой стороне и получить от нее отказ либо дождаться истечения срока, установленного в предложении, договоре или законе.

Вместе с тем согласно Конституции Российской Федерации каждому гарантируется государственная, в том числе судебная, защита его прав и свобод (часть 1 статьи 45, часть 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации). Право на судебную защиту является непосредственно действующим, оно признается и гарантируется в Российской Федерации согласно общепризнанным принципам и нормам международного права и в соответствии с Конституцией Российской Федерации (часть 1 статьи 17, статья 18 Конституции Российской Федерации).

В развитие закрепленной в Конституции Российской Федерации гарантии на судебную защиту прав и свобод человека и гражданина часть 1 статьи 3 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации устанавливает, что заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Из изложенного следует, что в тех случаях, когда соблюдение досудебного порядка урегулирования спора невозможно по объективным причинам, данное обстоятельство не должно приводить к лишению права на судебную защиту.

Оставляя требование Смирновой Н.А. о расторжении договора купли-продажи дома и земельного участка без рассмотрения, суд апелляционной инстанции указал на отсутствие в материалах дела каких-либо сведений о принятии истцом мер по урегулированию спора с ответчиком до обращения в суд с иском по настоящему делу.

Между тем судебной коллегией по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры не учтено следующее.

Как усматривается из материалов дела, Смирнова Н.А. при обращении в Няганский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с иском к Дубовому В.Г. не располагала информацией о месте нахождения

ответчика, в связи с чем она просила суд оказать ей содействие в истребовании сведений о месте регистрации ответчика в УФМС по г. Нягани Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в порядке пункта 3 части 1 статьи 149 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (т. 1, л.д. 52).

Суд данное ходатайство при подготовке дела к слушанию удовлетворил и направил соответствующий судебный запрос в отдел по вопросам миграции ОМВД России по г. Нягани.

При этом в договоре купли-продажи и других документах, связанных с отчуждением Дубовым В.Г. дома и земельного участка, указано место проживания и регистрации ответчика по месту нахождения перешедшего к истице имущества, в связи с чем направление корреспонденции по данному адресу не имело смысла.

Из объяснений Смирновой Н.А. следует, что она неоднократно обращалась к ответчику по вопросу урегулирования спора по известному ей номеру мобильного телефона, однако Дубовой В.Г. отказался от обсуждения вопроса о недостатках дома, а позже отключил телефон.

Кроме того, из объяснений Дубового В.Г., полученных при рассмотрении дела, установлено, что ответчик является военнослужащим, при этом он проходил службу в различных воинских частях.

При рассмотрении Няганским городским судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры искового заявления Смирновой Н.А. к Дубовому В.Г. о расторжении договора купли-продажи дома и земельного участка от 5 сентября 2017 г. Дубовой В.Г. исковые требования Смирновой Н.А. не признал, отказался от расторжения договора в добровольном порядке и предъявил встречные исковые требования о взыскании со Смирновой Н.А. недополученных денежных сумм.

С учётом указанных обстоятельств суду апелляционной инстанции следовало определить, имелась ли у Смирновой Н.А. возможность вручить или направить Дубовому В.Г. письменное предложение о расторжении договора купли-продажи, и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить вопрос о наличии оснований для применения положений абзаца второго статьи 222 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В нарушение требований части 2 статьи 56, части 4 статьи 67 и части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебной коллегией по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры не были вынесены на обсуждение сторон и не установлены имеющие значение для дела обстоятельства, связанные с реализацией досудебного порядка урегулирования спора, а также не опровергнуты доводы Смирновой Н.А. об отсутствии у неё информации о месте жительства ответчика.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела нарушения норм права

являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 ноября 2017 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду 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 суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 9 ноября 2017 г. отменить, направить дело на ~~новое~~ рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи