ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 85-КГ18-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 октября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Лучкина Олега Вячеславовича к Орехову Валерию Ивановичу и Самойловой Валентине Ивановне о расторжении договора купли-продажи и признании недействительным свидетельства о праве на наследство по закону

по кассационной жалобе Самойловой В.И. на решение Людиновского районного суда Калужской области от 29 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 11 января 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Лучкина О.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы,

установила:

Лучкин О.В. обратился в суд с иском к Орехову В.И. и Самойловой В.И. о расторжении договора купли-продажи и признании недействительным свидетельства о праве на наследство по закону.

Требование мотивированы тем, что 12 октября 2015 г. между ним и Пинахиной Т.М., от имени которой действовал Орехов В.И., был заключен договор купли-продажи принадлежащей ему квартиры, расположенной по [redacted] области. Оплата стоимости квартиры в размере 1 411 056 руб. должна быть перечислена Министерством труда и социальной защиты Калужской области в течение 7 месяцев с момента

регистрации договора купли-продажи. Основанием для этого перечисления являлось свидетельство о праве на получение Пинахиной Т.М. единовременной социальной выплаты. В ноябре 2015 года Пинахина Т.М. умерла. Наследниками по закону, которым выдано свидетельство о праве собственности на указанную квартиру, являются Орехов В.И. и Самойлова В.И. До настоящего времени денежные средства за проданную квартиру он не получил. Считает, что имеются основания для расторжения договора купли-продажи, поскольку он не может получить то, на что надеялся при заключении этого договора.

Решением Людиновского районного суда Калужской области от 29 сентября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 11 января 2018 г., исковые требования Лучкина О.В. удовлетворены. Расторгнут договор купли-продажи от 12 октября 2015 г., заключенный между Лучкиным О.В. и Пинахиной Т.М., от имени которой действовал Орехов В.И. Признано недействительным свидетельство о праве на наследство по закону от 23 мая 2016 г., выданное Орехову В.И. и Самойловой В.И. на квартиру, расположенную по ул. Гогиберидзе, 21-22 в г. Людиново Калужской области, с прекращением записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности ответчиков на указанную квартиру и восстановлении записи о праве собственности на эту квартиру за Лучкиным О.В. Также с ответчиков в пользу истца взысканы судебные расходы по уплате государственной пошлины.

В кассационной жалобе Самойлова В.И. просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 17 сентября 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 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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Как было установлено судом и следует из материалов дела, Лучкин О.В. являлся собственником квартиры, расположенной по [redacted] области.

4 августа 2015 г. Министерством труда и социальной защиты Калужской области Пинахиной Т.М., как бывшему несовершеннолетнему узнику фашистских концлагерей, выдано свидетельство о праве на получение единовременной денежной выплаты в размере 1 411 056 руб. с целью улучшения жилищных условий. Свидетельство действительно до 4 марта 2016 г.

12 октября 2015 г. между Лучкиным О.В. и Пинахиной Т.М., от имени которой действовал Орехов В.И., был заключен договор купли-продажи принадлежащей ему спорной квартиры. Цена квартиры определена в размере 1 411 056 руб.

Согласно пункту 4 договора купли-продажи финансовые средства в размере 1 411 056 руб. должны быть перечислены Министерством труда и социальной защиты Калужской области на банковский счет продавца в течение 7 месяцев с момента предоставления настоящего договора, на основании которого была произведена регистрация права собственности. Основанием для этого перечисления является свидетельство о праве на получение единовременной денежной выплаты, выданное Министерством труда и социальной защиты Калужской области от 4 августа 2015 г.

Данный договор купли-продажи зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калужской области 22 октября 2015 г.

15 ноября 2015 г. Пинахина Т.М. умерла.

23 мая 2016 г. Орехову В.И. и Самойловой В.И. выдано свидетельство о праве на наследство по закону после смерти Пинахиной Т.М. Наследственное имущество состоит из квартиры, расположенной по ул. [redacted] области.

Из ответа Министерства труда и социальной защиты Калужской области от 8 июня 2017 г. следует, что денежные средства в размере 1 411 056 руб. по договору купли-продажи от 12 октября 2015 г. не были перечислены Лучкину О.В. в связи с отсутствием достаточного финансирования из федерального бюджета в 2015 году. Поскольку денежные средства для обеспечения жильем бывших узников концлагерей из федерального бюджета в 2016 году и по настоящее время в Калужскую область не поступали, оплатить договор купли-продажи не имеется возможности.

Принимая решение об удовлетворении заявленных Лучкиным О.В. требований о расторжении договора купли-продажи, суд первой инстанции исходил из того, что в нарушение его условий наследники не исполнили свое обязательство по передаче продавцу денежных средств, вследствие чего в

результате отсутствия оплаты по договору существенно нарушены условия заключенной сделки.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с решением районного суда, указал на то, что продавец, не получив никакой денежной суммы за проданное имущество, с очевидностью лишился того, на что был вправе рассчитывать при заключении договора.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

1) при существенном нарушении договора другой стороной;

2) в иных случаях, предусмотренных настоящим 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.

В силу статьи 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.

Согласно договору купли-продажи, заключенному между продавцом квартиры Лучкиным О.В. и покупателем квартиры Пинахиной Т.М., в виде оплаты от покупателя Лучкин О.В. должен был получить свидетельство о праве на получение единовременной денежной выплаты из бюджета.

При таких условиях договора, с которыми был согласен продавец квартиры, с учетом положений статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации надлежащим исполнением обязательств покупателя является передача продавцу свидетельства, подлежащего принятию к оплате.

В договоре не предусматривалось в качестве обязанности покупателя перечисление покупателем продавцу денежных средств, что не было учтено судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего спора. Также судом второй инстанции не приведены законные основания, по которым за отказ Министерства труда и социальной защиты Калужской области выплатить денежные средства из бюджета при предъявлении свидетельства и прочих необходимых для этого документов, ответственность должна возлагаться на Пинахину Т.М. или ее наследников.

Сумма в размере 1 411 056 руб. является единовременной денежной выплатой, предоставленной Пинахиной Т.М. на основании свидетельства о праве на получение единовременной денежной выплаты от 4 августа 2015 г.

При заключении договора стороны знали о том, что денежные средства будут перечисляться на основании свидетельства из федерального бюджета. Кроме того, Министерство труда и социальной защиты Калужской области не оспаривало свою обязанность по перечислению денежных средств, указывая на то, что они будут перечислены по мере поступления.

Таким образом, обязательства по договору купли-продажи были исполнены покупателем путем передачи последним продавцу в счет стоимости квартиры свидетельства о праве на получение единовременной денежной выплаты, а неполучение им денежных средств в размере 1 411 056 руб. обусловлено действиями Министерства труда и социальной защиты Калужской области.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение 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 Калужского областного суда от 11 января 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи