



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ17-21

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 апреля 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 Адамовой Л. А. к Линькову С. И. о взыскании суммы задатка, возмещении убытков в части, непокрытой задатком, компенсации расходов, морального вреда

по кассационной жалобе Линькова С.И. на решение Гагаринского районного суда г. Москвы от 8 июня 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июля 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В.,

установила:

Адамова Л.А. обратилась с иском к Линькову С.И. о взыскании суммы задатка в размере 50 000 руб., возмещении убытков в размере 141 053 руб., компенсации судебных расходов в размере 37 315, 10 руб., морального вреда в размере 15 000 руб.

В обоснование заявленных требований Адамова Л.А. указала, что 1 февраля 2015 г. между нею и ответчиком заключено соглашение о задатке, согласно которому стороны обязались в срок до 6 февраля 2015 г. заключить договор купли-продажи двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], по цене 9 500 000 руб. При подписании соглашения о задатке истица передала ответчику в качестве

здатка денежную сумму в размере 50 000 руб.

4 февраля 2015 г. ответчик сообщил истце об отказе от заключения договора купли-продажи квартиры и возвратил ей сумму задатка в размере 50 000 руб. Предусмотренная пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации вторая часть задатка ответчиком истце выплачена не была.

В результате отказа Линькова С.И. от заключения договора купли-продажи квартиры истица понесла убытки в виде оплаты услуг риэлтора по подбору аналогичной квартиры в сумме 190 000 руб., почтовых расходов в размере 703 руб., расходов по оплате аренды банковской ячейки в размере 350 руб. Сумма убытков в части, непокрытой задатком, составила 141 053 руб., которые ответчик, по мнению истицы, обязан возместить.

Решением Гагаринского районного суда г. Москвы от 8 июня 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 июля 2016 г., постановлено взыскать в пользу Адамовой Л.А. сумму задатка в размере 50 000 руб., убытки в размере 141 053 руб., расходы на оплату услуг представителя - 20 000 руб., расходы на оплату услуг нотариуса - 1 500 рублей, расходы на оплату государственной пошлины - 5 578 руб., расходы на оплату государственной пошлины - 10 598 руб., а также почтовые расходы - 753 руб.

В кассационной жалобе Линьков С.И. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 15 марта 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, 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 норм права допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 1 февраля 2015 г. между сторонами по делу было заключено соглашение о задатке, согласно

которому стороны обязались в срок до 6 февраля 2016 г. заключить договор купли-продажи двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. [REDACTED], по цене 9 500 000 рублей. При подписании соглашения о задатке истица передала ответчику в качестве задатка денежную сумму в размере 50 000 рублей.

4 февраля 2015 г. ответчик сообщил истице об отказе от заключения договора купли-продажи квартиры и возвратил истице сумму задатка в размере 50 000 рублей, вторая часть задатка, предусмотренная пунктом 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, ответчиком истице выплачена не была.

Согласно пункту 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Разрешая заявленные требования в части взыскания задатка, суд, руководствуясь положениями пункта 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положениями пункта 8 соглашения о задатке от 1 февраля 2015 г., заключённого между сторонами, пришёл к выводу о том, что договор купли-продажи квартиры не был заключён между сторонами по вине ответчика, в связи с чем взыскал с Линькова С.И. в пользу Адамовой Л.А. вторую часть задатка в размере 50 000 рублей.

Удовлетворяя искимые требования истицы в части взыскания с ответчика убытков в размере 141 053 руб., суд апелляционной инстанции исходил из того, что согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, возмещение убытков является одним из способов защиты гражданских прав, направленных на восстановление имущественных прав потерпевшего лица.

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации одновременно с потерей переданного задатка или его возвращением в двойном размере сохраняется обязанность стороны, ответственной за неисполнение договора, возместить другой стороне убытки, понесённые вследствие этого, в части, непокрытой задатком, превышающей его сумму.

В связи с отказом от заключения договора купли-продажи квартиры истицей, по мнению суда, были понесены убытки в виде оплаты услуг риэлтора по подбору аналогичной квартиры в размере 190 000 рублей, расходы, связанные с оплатой телеграммы, направленной в адрес ответчика в размере 703 руб., а также расходы, связанные с арендой банковской ячейки в размере 350 рублей.

Принимая решение по делу, суд исходил из наличия причинно-следственной связи между безосновательным отказом ответчика от заключения договора купли-продажи квартиры и возникновением у истицы убытков, связанных с оплатой банковской ячейки, услуг риэлтора, почтовых расходов и взыскал с ответчика в пользу истицы убытки, не покрытые взысканной суммой задатка, в размере 141 053 руб.

Между тем судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Согласно статье 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Сверх того, сторона, ответственная за неисполнение договора, обязана возместить другой стороне убытки с зачетом суммы задатка, если в договоре не предусмотрено иное.

Как следует из пунктов 1, 2 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 настоящего Кодекса.

В силу пункта 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По смыслу статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации возмещение убытков в полном размере означает, что в результате такого возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

Суд апелляционной инстанции не учёл, что применительно к настоящему делу в случае надлежащего исполнения обязательства Линьковым С.И. истица получила бы в собственность жилое помещение. Следовательно, расходы Адамовой Л.А. на услуги риэлтора, нанятого для поиска новой квартиры взамен квартиры, в продаже которой отказал Линьков С.И., подлежали возмещению только при установлении того факта, что риэлтор подыскал соответствующее жилое помещение и оно перешло в собственность истицы.

Однако в связи с неправильным толкованием норм материального права в нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации данное обстоятельство не было определено судом апелляционной инстанции как юридически значимое для правильного разрешения дела, по нему не проводилось судоговорение и не сделано никаких выводов, что привело к постановлению незаконного судебного акта.

Кроме того, суд второй инстанции не учёл, что согласно части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Таким образом, в пользу истицы могли быть взысканы только те расходы, которые были ею реально понесены.

В нарушение указанного правила суд первой инстанции взыскал с Линькова С.И. в пользу Адамовой Л.А. расходы по уплате двух сумм государственной пошлины: 5 578 руб. и 10 598 руб. При этом судом не указано, на каком основании он пришел к выводу о необходимости уплаты ответчиком второй суммы, о взыскании которой истица никогда не просила и документов, подтверждающих уплату которой, никогда не представляла.

Данное обстоятельство также было оставлено без внимания судом апелляционной инстанции.

При таких обстоятельствах 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 Московского городского суда от 8 июля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи