



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 48-КГ17-9

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 июня 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» к Ладынскому С.В. о взыскании задолженности по договору купли-продажи жилого дома, процентов за пользование чужими денежными средствами, обращении взыскания на предмет залога и по встречному иску Ладынского С.В. к Акционерному обществу «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» об уменьшении покупной цены жилого дома

по кассационной жалобе представителя Акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» Волошук Т.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 2 августа 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» Волошук Т.В. по доверенности, поддержавшей доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Акционерное общество «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее – Общество, продавец) обратилось в суд с иском к Ладынскому С.В. о взыскании задолженности по договору купли-

продажи жилого дома, процентов за пользование чужими денежными средствами, обращении взыскания на предмет залога.

Ладынский С.В. обратился в суд со встречным иском к Обществу об уменьшении покупной цены жилого дома с 2 816 800 руб. до 1 408 400 руб., указав на то, что дом был продан ему с существенными недостатками.

Решением Чебаркульского городского суда Челябинской области от 19 апреля 2016 г. исковые требования Общества удовлетворены, в его пользу с Ладынского С.В. взысканы задолженность в размере 1 386 900 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 40 741, 60 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами со 2 апреля 2016 г. по день фактического возврата денежных средств на сумму остатка неисполненных обязательств по договору, государственная пошлина в размере 15 338, 21 руб., а также обращено взыскание на жилой дом путем продажи с публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 1 408 400 руб. Встречный иск Ладынского С.В. удовлетворен, цена жилого дома по договору купли-продажи уменьшена до 1 408 400 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 2 августа 2016 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения исковых требований Общества, в указанной части постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Представителем Общества Волощук Т.В. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 2 августа 2016 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 10 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению в той части, в которой решение суда первой инстанции отменено апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда.

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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 7 июня 2011 г. между Обществом и Ладынским С.В. заключен договор купли-продажи жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], [REDACTED], участок № 1, площадка № 104, а также договор перехода прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], на котором расположен указанный жилой дом.

Жилой дом и земельный участок Общество передало покупателю по актам приема-передачи от 7 июня 2011 г.

Согласно пунктам 1.4, 1.5, 2.1, 3.3.1 договора купли-продажи стоимость жилого дома составила 2 816 800 руб., оплата которой должна была производиться ежемесячно в соответствии с графиком платежей в период с июня 2011 года по май 2031 года (приложение № 1 к договору).

Пунктом 2.2 договора купли-продажи предусмотрено, что жилой дом с момента передачи и до момента полной оплаты находится в залоге у продавца в силу закона.

В соответствии с пунктом 3.2.1 договора купли-продажи продавец вправе потребовать его расторжения в случае невнесения покупателем трех платежей в соответствии с графиком.

Ладынским С.В. неоднократно нарушались обязательства по оплате денежных средств по указанному договору, в связи с чем 1 июня 2015 г. Общество направило покупателю претензию с требованием погасить образовавшуюся задолженность в размере 206 723, 43 руб. в течение 10 рабочих дней с момента получения претензии, указав, что в случае неисполнения предъявленных требований к покупателю будут предъявлены требования о расторжении договора купли-продажи, взыскании денежных средств и обращении взыскания на заложенное имущество в судебном порядке.

Покупатель Ладынский С.В., в свою очередь, заявил о наличии существенных недостатков в переданном ему по договору купли-продажи жилом доме, просил об уменьшении его покупной цены на 50%, с чем Общество согласилось.

Суд первой инстанции, удовлетворяя и первоначальные, и встречные исковые требования, исходил из того, что Ладынский С.В. не исполнял надлежащим образом обязательства по оплате жилого дома, в связи с чем у него образовалась задолженность, подлежащая взысканию, в том числе за счет обращения взыскания на заложенное имущество, покупная цена которого была уменьшена вследствие наличия недостатков товара.

Частично отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований Общества, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что удовлетворение встречного иска об уменьшении покупной цены жилого дома ввиду признания его Обществом свидетельствовало о достижении сторонами соглашения о новации в соответствии со статьей 414

Гражданского кодекса Российской Федерации. По мнению суда апелляционной инстанции, прежнее обязательство Ладынского С.В. по оплате жилого дома прекратилось и возникло новое обязательство, просрочка по оплате которого еще не наступила.

С выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 414 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается соглашением сторон о замене первоначального обязательства, существовавшего между ними, другим обязательством между теми же лицами (новация), если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

Существо новации заключается в замене первоначального обязательства, существовавшего между сторонами ранее, другим обязательством с одновременным прекращением первоначального обязательства.

По смыслу закона, необходимым признаком новации является соглашение сторон о прекращении прежнего обязательства и о возникновении нового обязательства, содержащего условие об ином предмете или способе исполнения.

Изменение цены договора купли-продажи по соглашению сторон при том, что ни предмет договора купли-продажи, ни способ его исполнения изменены не были, не является новацией, в связи с чем вывод суда апелляционной инстанции о новации договора купли-продажи в части его цены является ошибочным и не основан на законе.

Кроме того, судом апелляционной инстанции не было учтено следующее.

Согласно статье 452 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Таким образом, соглашение о прекращении основанного на договоре обязательства (новация) должно совершаться по общему правилу в той же форме, что и договор.

Между тем какого-либо письменного соглашения сторон о прекращении договора купли-продажи материалы дела не содержат.

Согласно статье 56 (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

При наличии спора относительно того, имела ли место новация, бремя доказывания наличия между сторонами нового обязательства лежит на стороне, ссылающейся на новацию.

Однако, как следует из материалов дела, ни истец по встречному иску Ладынский С.В., ни Общество не ссылались на то, что между сторонами возникло новое обязательство.

При таких обстоятельствах вывод суда о том, что юридически значимыми и подлежащими установлению по делу являются обстоятельства, касающиеся достижения между сторонами соглашения о новации, не основан на материалах дела.

Согласно статье 39 (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований либо отказаться от иска, ответчик вправе признать иск, стороны могут окончить дело мировым соглашением.

Однако суд апелляционной инстанции в нарушение требований статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации фактически изменил предмет встречного иска Ладынского С.В., не заявлявшего о новации, что является недопустимым.

Согласно пункту 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В соответствии с пунктом 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

В случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства (пункт 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В ходе рассмотрения дела Общество неоднократно заявляло том, что за весь период действия договора купли-продажи от Ладынского С.В. поступило пять платежей на общую сумму 26 500 руб., в связи с чем продавец имел все основания в соответствии с условиями заключенного договора предъявить требования о досрочном взыскании всей денежной суммы, подлежащей выплате за приобретенное имущество, расторжении договора и обращении взыскания на заложенное имущество.

Однако в расторжении договора купли-продажи Обществу было отказано, при этом суд апелляционной инстанции в нарушение требований статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал закон, которым он руководствовался, придя к соответствующему выводу.

Это повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Общества.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 2 августа 2016 г. отменить в той части, в которой решение суда первой инстанции было отменено и вынесено новое решение, и направить дело в указанной части на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший 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 Челябинского областного суда от 2 августа 2016 г. в той части, в которой отменено решение суда первой инстанции, которым искивые требования Акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» были удовлетворены, и вынесено новое решение об отказе в удовлетворении искивых требований Акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» к Ладынскому С.В. о взыскании задолженности по договору купли-продажи жилого дома, процентов за пользование чужими денежными средствами, обращении взыскания на заложенное имущество, а также о взыскании судебных расходов, отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи