



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 81-КГ17-31

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 апреля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Смирнова Сергея Борисовича к Бабарыкиной Анне Юрьевне, Щурковой Ларисе Владимировне о признании сделки недействительной, взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Щурковой Ларисы Владимировны на решение Ленинск-Кузнецкого городского суда Кемеровской области от 8 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 4 мая 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Смирнов С.Б. обратился в Ленинск-Кузнецкий городской суд с исковым заявлением к Бабарыкиной А.Ю., Щурковой Л.В. (с учетом уточнения от 8 февраля 2017 г. – л.д.160-165) о признании договора дарения объектов недвижимости, находящихся по адресу: [REDACTED] заключенного между Щурковой Л.В. и Бабарыкиной А.Ю. 1 июля 2016 г., недействительным,

взыскании с Щурковой Л.В. аванса в размере 2 730 000 руб. по несостоявшейся сделке купли-продажи этого же имущества от 17 июня 2014 г., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 206 177 руб. 52 коп., судебных расходов в виде оплаты государственной пошлины в размере 22 646 руб.

Требования мотивированы тем, что 17 июня 2014 г. между истцом и Щурковой Л.В. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества в виде двух нежилых зданий и земельного участка, находящихся по адресу: [REDACTED], достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, в том числе о цене недвижимого имущества, которая составила 15 000 000 руб.

Согласно пункту 5 указанного договора купли-продажи расчет между сторонами осуществляется в следующем порядке: 130 000 руб. покупатель оплатил продавцу в день подписания договора; оставшаяся сумма 14 870 000 руб. оплачивается покупателем в рассрочку ежемесячными платежами в размере не менее 122 916 руб. не позднее 15 числа каждого месяца путем перечисления денежных средств на счет, указанный продавцом.

В соответствии с пунктом 7 договора окончательный расчет за продаваемое недвижимое имущество должен быть осуществлен в срок не позднее 17 июня 2024 г.

Истец выполнял свои обязательства по заключенному с Щурковой Л.В. договору. На момент обращения в суд с настоящим иском им оплачено 2 730 000 руб.

Зная о том, что имущество спорное, Щуркова Л.В. в период действия договора купли-продажи и оплаты истцом 2 730 000 руб. совершила отчуждение данных объектов недвижимого имущества своей дочери, Бабарыкиной А.Ю., заключив с ней договор дарения 1 июля 2016 г.

Поскольку договор купли-продажи недвижимого имущества, заключенный между Смирновым С.Б. и Щурковой Л.В., не расторгнут, истец просил признать договор дарения, заключенный между ответчиками, недействительным как совершенный по формальным основаниям с ближайшим родственником, для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия для приобретения недвижимого имущества, обязав Щуркову Л.В. возратить все произведенные истцом платежи по договору, которые являются авансом и признаками задатка не обладают, а также проценты за пользование чужими денежными средствами.

В судебное заседание истец Смирнов С.Б. не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Представитель истца - Симонов П. А. исковые требования поддержал в полном объеме, основываясь на обстоятельствах и доводах, изложенных в исковом заявлении.

Ответчик Щуркова Л.В. и её представитель Яковлева Е.Л. иски требования не признали в полном объеме, поддержав доводы отзыва (л.д.98-102), согласно которому Щуркова Л.В., не оспаривая факта получения от истца денежных средств в размере 2 720 000 руб. и наличие договора, который не исполнен сторонами и считается незаключенным, ответчик и её представитель настаивали на том, что указанная сумма является задатком, условие о котором зафиксировано в договоре купли-продажи от 17 июня 2014 г. Истец понимал, что данная сумма является задатком и был с этим согласен. Ранее в суде рассматривались споры, связанные с имуществом, являющимся предметом договора купли-продажи от 17 июня 2014 г., в ходе которых Смирнов С.Б. пояснял, что данные денежные средства являются задатком и требовал вернуть их в двойном размере. Поскольку договор купли-продажи не заключен по вине истца, задаток возврату не подлежит.

Ответчик Бабарыкина А.Ю. в суд не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом, просила рассмотреть дело в её отсутствие (л.д.49).

Представитель ответчика Бабарыкиной А.Ю. – Яковлева Е.Л. иски требования не признала в полном объеме.

Представитель третьего лица – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области – в суд не явился, представлено заявление о рассмотрении дела в отсутствие представителя.

Решением Ленинск-Кузнецкого городского суда Кемеровской области от 8 февраля 2017 г. иски требования удовлетворены частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 4 мая 2017 г. решение суда в части отказа в удовлетворении требований Смирнова С.Б. о взыскании с Щурковой Л.В. процентов за пользование чужими денежными средствами отменено, в данной части принято новое решение об удовлетворении заявленных требований; в части взыскания судебных расходов – решение изменено. В остальной части решение Ленинск-Кузнецкого городского суда Кемеровской области оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Щурковой Л.В. ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как принятых с нарушением норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 1 марта 2018 г. кассационная жалоба с делом переданы 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.

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 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 допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 17 июня 2014 г. между Щурковой Л.В. (продавец) и Смирновым С.Б. (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого продавец передает, а покупатель принимает в собственность два нежилых здания и земельный участок, находящиеся по адресу: [REDACTED] (л.д.12-14).

На момент заключения данного договора имущество находится в аренде у покупателя (пункт 2 Договора).

Стороны достигли соглашения о цене недвижимого имущества, которая составляет 15 000 000 руб., в том числе: нежилого здания № 1 – 9 000 000 руб., нежилого здания № 2 – 5 000 000 руб., земельного участка – 1 000 000 руб. (пункт 4 Договора).

Расчет между сторонами осуществляется в следующем порядке: 130 000 руб. покупатель оплатил продавцу в день подписания договора; оставшаяся сумма 14 870 000 руб. оплачивается покупателем в рассрочку ежемесячными платежами в размере не менее 122 916 руб. не позднее 15 числа каждого месяца путем перечисления денежных средств на счет, указанный продавцом.

Денежная сумма, уплаченная в момент подписания договора и ежемесячные платежи передаются покупателем продавцу в качестве задатка, который в соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации будет обеспечивать исполнение сторонами обязательств по настоящему договору (пункт 5).

Пунктом 6 договора установлено, что если за неисполнение настоящего договора будет ответственен покупатель, задаток остается у продавца. Если за неисполнение договора ответственен продавец, он обязан уплатить покупателю двойную сумму задатка в месячный срок, который исчисляется с момента неисполнения своих обязательств продавцом.

Окончательный расчет за продаваемое имущество должен быть осуществлен в срок не позднее 17 июня 2024 г. (пункт 7).

Продавец обязуется передать документы для государственной регистрации перехода права собственности и права собственности покупателю на недвижимое имущество в течение пяти дней со дня окончательного расчета по настоящему договору (пункт 9 Договора).

Договор подписан сторонами, что ими не оспаривалось.

В период с 23 мая 2014 г. по 27 февраля 2016 г. Смирновым С.Б. Щурковой Л.В. в рамках договора купли-продажи от 17 июня 2014 г. передано 2 720 000 руб. (л.д.15-16, 19, 74-76).

Также судом установлено, что в период с 16 июня 2014 г. по 14 мая 2016 г. между Щурковой Л.В. и Смирновым С.Б. заключен договор аренды недвижимого имущества, являющегося предметом договора купли-продажи от 17 июня 2014 г., что установлено вступившим в законную силу решением Ленинск-Кузнецкого городского суда от 29 июля 2016 г.

Кроме того, 1 июля 2016 г. между Щурковой Л.В. и Бабарыкиной А.Ю. заключен договор дарения, по условиям которого даритель (Щуркова Л.В.) безвозмездно передала, а одаряемый (Бабарыкина А.Ю.) приняла на праве собственности недвижимое имущество в виде здания, нежилого здания и земельного участка по адресу: [REDACTED].

Право собственности зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кемеровской области в установленном законом порядке 13 июля 2016 г. (л.д. 112-114).

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд исходил из того, что отлагательное условие договора купли-продажи от 17 июня 2014 г. о государственной регистрации права собственности является ничтожным, как и весь договор, в связи с чем полученные Щурковой Л.В. от Смирнова С.Б. и не возвращенные ему денежные средства в размере 2 720 000 руб. представляют собой неосновательное обогащение и подлежат возвращению истцу.

Оценивая при этом условия договора купли-продажи от 17 июня 2014 г., заключенного между Щурковой Л.В. и Смирновым С.Б., в части квалификации переданных покупателем денежных средств, суд пришел к выводу о том, что данные денежные средства являются не задатком, как это указано в договоре купли – продажи, а периодическими платежами по договору.

Судебная коллегия согласилась с данными выводами суда, указав при этом что, поскольку с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неосновательное обогащение, имеются правовые основания для взыскания с Щурковой Л.В. в пользу Смирнова С.Б. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисляемых в порядке, предусмотренном статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что постановление суда апелляционной инстанции принято с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Согласно части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, доводы, по которым суд отвергает те или иные доказательства, законы, которыми руководствовался суд.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3 постановления Пленума).

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных настоящей главой.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», по смыслу статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции.

Таким образом, апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Однако при вынесении определения судом апелляционной инстанции указанные выше требования закона соблюдены не были.

В соответствии с пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно статье 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Свобода договора проявляется в трех аспектах: 1) свобода заключения договора и отсутствие принуждения ко вступлению в договорные отношения (пункт 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации); 2) свобода определения юридической природы (характера) заключаемого договора (подпункты 2 и 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации); 3) свобода определения условий (содержания) заключаемого договора (пункт 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

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

В соответствии со статьей 550 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Несоблюдение формы договора продажи недвижимости влечет его недействительность.

В силу пункта 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору

продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Разрешая спор, суд пришел к выводу о том, что договор купли-продажи недвижимого имущества от 17 июня 2014 г. не может считаться заключенным, поскольку отлагательное условие договора о государственной регистрации является ничтожным, как и весь договор.

Таким образом, в нарушение положений статей 196, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда содержит взаимоисключающие выводы о том, что договор купли – продажи недвижимости от 17 июня 2014 г. является незаключенным и о том, что названный договор является ничтожной сделкой.

Между тем в соответствии с пунктом 1 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно пункту 1 статьи 432 того же Кодекса договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Из приведенных положений Гражданского кодекса Российской Федерации в их системном толковании следует, что незаключенный договор не может быть признан недействительной сделкой, поскольку незаключенность договора свидетельствует об отсутствии между сторонами какой-либо сделки.

Выводы суда о признании договора недействительным и незаключенным являются взаимоисключающими и не могут дополнять друг друга.

Кроме того, сделав вывод о незаключенности договора купли-продажи недвижимости от 17 июня 2014 г., суд не учел то обстоятельство, что условия указанного договора Щурковой Л.В. и Смирновым С.Б. при его заключении согласованы. Договор подписан сторонами, что ими не оспаривалось.

Рассматривая настоящее гражданское дело, суд пришел к выводу о том, что отлагательное условие договора о государственной регистрации является ничтожным, как и весь договор.

С данным выводом суда согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно положениям статьи 425 и пункта 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор купли-продажи недвижимости вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента достижения сторонами соглашения по всем существенным условиям, то есть с момента его заключения.

Государственная регистрация договоров купли-продажи объектов недвижимости действующим законодательством не предусмотрена. В

соответствии со статьей 551 названного Кодекса обязательной является регистрация перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю.

При этом положениями Гражданского кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сроки регистрации перехода права собственности на объект недвижимости после заключения договора купли-продажи не установлены.

Таким образом, договор купли-продажи недвижимого имущества становится обязательным для сторон с момента его заключения, а не с момента государственной регистрации права собственности, что судами при рассмотрении дела учтено не было.

Пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, при ничтожности договора купли-продажи недвижимого имущества от 17 июня 2014 г. суду надлежало рассмотреть вопрос о приведении сторон договора в первоначальное положение, существовавшее до заключения сделки.

Между тем судом этого сделано не было.

В нарушение указанных выше норм, суд, оценив условия договора купли-продажи от 17 июня 2014 г., заключенного между Щурковой Л.В. и Смирновым С.Б., в части квалификации переданных покупателем денежных средств, пришел к выводу о том, что данные денежные средства являются не задатком, как это указано в договоре купли – продажи, а периодическими платежами, переданными по незаключенной сделке, в связи с чем имеются основания для удовлетворения требования о возврате указанных денежных средств, реализация которого возможна без применения последствий недействительности сделки.

Данные выводы суда являются противоречивыми.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает также необходимым обратить внимание на следующее.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (часть 1).

Если указанные правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон (часть 2).

Из приведенной правовой нормы следует, что толкование судом договора исходя из действительной воли сторон и его цели с учетом, в том числе, установившейся практики взаимоотношений сторон, допускается лишь в случае, если установить буквальное значение его условий не представляется возможным.

Пунктом 5 заключенного между Щурковой Л.В. и Смирновым С.Б. договора предусмотрено, что денежная сумма, уплаченная в момент подписания договора и ежемесячные платежи, передаются покупателем продавцу в качестве задатка, который в соответствии со статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации будет обеспечивать исполнение сторонами обязательств по настоящему договору.

Указанные выше условия договора подлежали учету судами при его толковании по правилам статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации для разрешения вопроса о существовании спорной денежной суммы.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, указал, что платежи по договору не могут признаваться задатком.

С данным выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

Соглашение о задатке независимо от суммы задатка должно быть совершено в письменной форме (пункт 2 названной статьи Кодекса).

При рассмотрении дела суд не принял во внимание, что из положения данной нормы следует, что в законе не содержится ни минимальных, ни максимальных ограничений размера суммы задатка, нет ограничений и по числу этих платежей. Он определяется соглашением сторон.

При этом статьей 380 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено лишь требование о письменной форме соглашения о задатке, но не указано, что соглашение должно быть составлено в виде отдельного документа.

В силу пункта 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора

ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Задаток является согласно статье 329 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов обеспечения исполнения обязательств. Основная цель задатка - предотвратить неисполнение договора.

Таким образом, законодательство не содержит запрета на включение в договор купли-продажи условия о задатке, предусматривающего внесение задатка периодическими платежами, что судами при рассмотрении спора учтено не было.

При таких обстоятельствах допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, в связи с чем могут быть устранены только посредством отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 4 мая 2017 г. с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

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 Кемеровского областного суда от 4 мая 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

