23RS0036-01-2021-004321-59

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ22-151-К4

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 14 февраля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,
судей Кротова М.В. Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Севостьянова Олега Петровича к Малыхину Виктору Тихоновичу о взыскании суммы задатка, уплаченного по предварительному договору, по кассационной жалобе Севостьянова Олега Петровича на заочное решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 16 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 марта 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Севостьянов О.П. обратился в суд с иском к Малыхину В.Т. и с учётом уточнения исковых требований просил взыскать сумму задатка в двойном размере – 600 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами – 12 094 руб., расходы по уплате государственной пошлины – 6 320 руб. В обоснование иска указал, что 27 мая 2020 г. между ним и ответчиком был заключён предварительный договор купли-продажи объектов недвижимого имущества, в соответствии с которым Севостьянов О.П. передал Малыхину В.Т. денежную сумму в размере 300 000 руб. в качестве задатка в счёт причитающихся с него платежей по предстоящему договору. Поскольку договор купли-продажи заключён не был, ответчик реализовал объекты недвижимости третьим лицам, по мнению истца, данная сумма подлежит возврату в двойном размере.

Заочным решением Октябрьского районного суда г. Краснодара от 16 июня 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2021 г., исковые требования Севостьянова О.П. удовлетворены частично: с Малыхина В.Т. взысканы денежная сумма, уплаченная по предварительному договору купли-продажи от 27 мая 2020 г., в размере 300 000 руб. и проценты за пользование чужими денежными средствами – 12 094 руб., а также расходы по уплате государственной пошлины – 6 320 руб. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 марта 2022 г. состоявшиеся по делу судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 7 ноября 2022 г. заявителю восстановлен срок для подачи кассационной жалобы, а определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 10 января 2023 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 27 мая 2020 г. между сторонами заключён предварительный договор купли-продажи объектов недвижимого имущества, из которого следует, что продавец Малыхин В.Т. намерен продать земельный участок, ориентировочной площадью 500 кв.м, с кадастровым номером [redacted], разрешённое использование: для садоводства, и жилой дом, расположенные по адресу: [redacted], СНТ «[redacted]», участок [redacted], покупателю Севостьянову О.П. за 5 000 000 руб.

Пунктом 4 данного договора предусмотрена передача задатка в размере 300 000 руб.

Пунктом 6 этого же договора стороны обязались в срок не позднее 1 июля 2020 г. заключить договор купли-продажи указанных жилого дома и земельного участка.

В указанный срок договор купли-продажи между сторонами заключён не был, Малыхин В.Т. реализовал объекты недвижимости третьим лицам.

Разрешая заявленные требования и удовлетворяя их в части, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку основной договор купли-продажи между сторонами заключён не был, денежная сумма, переданная по предварительному договору купли-продажи, выполняла платёжную, а не обеспечительную функцию, в связи с чем является авансом, подлежащим возврату.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов первой, апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

На основании пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

По предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором (пункт 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункт 4).

Обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключён, либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор (пункт 6).

Задатком признаётся денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения (пункт 1 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остаётся у другой стороны и если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка, в силу пункта 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 3 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счёт причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса.

Из приведённых норм права следует, что задатком признаётся денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счёт причитающихся с неё по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В силу статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, 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.

Как следует из заключённого сторонами предварительного договора купли-продажи, Севостьянов О.П. и Малыхин В.Т. обязались заключить договор купли-продажи объектов недвижимости в срок до 1 июля 2020 г. за 5 000 000 руб., а денежная сумма в размере 300 000 руб. была поименована как задаток и передавалась в счёт дальнейших платежей в доказательство заключения договора купли-продажи объектов недвижимости и в обеспечение его исполнения.

Таким образом, указанная в договоре от 27 мая 2020 г. денежная сумма являлась задатком, которым в настоящем случае обеспечивалось возникшее из предварительного договора обязательство сторон, то есть продавца Малыхина В.Т. и покупателя Севостьянова О.П. заключить основной договор купли-продажи конкретных объектов недвижимости на согласованных условиях в определённый срок, однако это не было учтено судом.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами при рассмотрении настоящего дела допущены нарушения норм права, которые являются

существенными и которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

заочное решение Октябрьского районного суда г. Краснодара от 16 июня 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 октября 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 15 марта 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи