



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ23-132-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 октября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Горохова Б.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску индивидуального предпринимателя Маяцкой Светланы Владимировны, Маяцкого Анатолия Николаевича к обществу с ограниченной ответственностью «Консалт-Сервис» о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества

по кассационной жалобе представителя индивидуального предпринимателя Маяцкой Светланы Владимировны, Маяцкого Анатолия Николаевича – Гаграманова Руслана Гаграмановича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 февраля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителя Маяцкой С.В., Маяцкого А.Н. – Гаграманова Р.Г., представителя Маяцкого А.Н. – Сапегиной А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

индивидуальный предприниматель Маяцкая С.В. и Маяцкий А.Н. обратились в суд с иском к ООО «Консалт-Сервис» о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества, об аннулировании записи о регистрации перехода права собственности и о возврате недвижимого имущества в собственность, мотивируя свои требования тем, что 3 июня 2019 г. между ними (продавцы), с одной стороны, и ответчиком ООО «Консалт-Сервис» (покупатель), с другой стороны, заключен договор купли-продажи, по которому истцы передали в собственность ответчика принадлежащее им на праве собственности недвижимое имущество. В соответствии с условиями договора цена за все переданное имущество составила 70 000 000 руб., а покупатель обязан был произвести полный расчет с продавцами в срок до 1 сентября 2019 г. Вместе с тем ООО «Консалт-Сервис» в указанный срок оплату в полном объеме не произвело, общая выплаченная покупателем сумма составила 16 400 000 руб., из которых 5 000 000 руб. являются задатком. При этом большая часть переданного покупателю имущества в нарушение условий договора купли-продажи была продана последним третьим лицам в отсутствие согласия продавцов.

Решением Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 декабря 2019 г. исковые требования удовлетворены.

Определением от 3 ноября 2020 г. судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда перешла к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, привлекла к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Дудникову И.А. и Абашидзе Н.В.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 ноября 2020 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 декабря 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 1 апреля 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 ноября 2020 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 августа 2021 г. решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 декабря 2019 г. отменено, дело передано по подсудности в Арбитражный суд Краснодарского края.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 14 апреля 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 19 августа 2021 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 февраля 2023 г., решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 декабря 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе представитель индивидуального предпринимателя Маяцкой С.В., Маяцкого А.Н. – Гаграманов Р.Г. ставит вопрос об отмене принятых по делу судами апелляционной и кассационной инстанций судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 8 сентября 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 ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 3 июня 2019 г. между индивидуальным предпринимателем Маяцкой С.В., Маяцким А.Н. (продавцы), с одной стороны, и ответчиком ООО «Консалт-Сервис» (покупатель) в лице генерального директора Сочневой Т.С., с другой стороны, заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно которому в собственность покупателя индивидуальным предпринимателем Маяцкой С.В. переданы блок № 3 здания пансионата, рассоложенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], общей площадью 767,7 кв. м, квартиры 3 и 4, находящиеся по приведенному адресу, общей площадью 44,0 кв.м и 38,8 кв.м соответственно, Маяцким А.Н. переданы земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED], общей площадью 500 кв.м и объект незавершенного строительства, находящийся по данному адресу, площадью 250 кв.м.

Условиями договора цена всего указанного недвижимого имущества определена в сумме 70 000 000 руб., при этом Маяцкой С.В. за передаваемое ею имущество покупатель уплачивает 31 800 000 руб., а Маяцкому А.Н. – 38 200 000 руб. При этом в обеспечение надлежащего исполнения обязательств покупатель в день подписания договора купли-продажи уплачивает каждому продавцу денежные средства в размере 2 500 000 руб. в качестве задатка без подписания дополнительного соглашения о задатке. Полный расчет с продавцами покупатель обязан произвести в срок до 1 сентября 2019 г.

Кроме того, согласно условиям договора установлено, что с момента государственной регистрации права собственности покупателя и до момента полной оплаты стоимости недвижимого имущества оно находится в залоге у продавцов, в том числе и в случае наличия задолженности по оплате перед одним из продавцов. Покупатель не имеет права отчуждать недвижимое имущество или его часть без письменного согласия продавца, обременять его, заключать сделки продажи, мены, аренды, дарения, пожертвования, залога, передачи в уставный капитал, доверительное управление и т.п. Покупатель не имеет права производить раздел, перепланировку, ремонт и осуществлять иную эксплуатацию указанного недвижимого имущества, изменяющую первоначальное состояние имущества, до момента его полной оплаты.

14 июня 2019 г. произведена государственная регистрация права собственности ООО «Консалт-Сервис» на приобретенное недвижимое имущество.

Общая выплаченная ООО «Консалт-Сервис» продавцам по договору сумма составила 16 400 000 руб.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в иске, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда указала на то, что покупателем не было допущено существенного нарушения условий договора, в связи с оплатой покупателем части стоимости приобретенных объектов права требовать расторжения договора купли-продажи продавцы, не лишённые возможности обратиться в суд с иском о взыскании денежных средств по договору, иметь не могут.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных законом 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.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное

недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как было установлено судом апелляционной инстанции, из заключенного сторонами договора у ответчика возникла обязанность уплатить истцам в согласованный сторонами срок (до 1 сентября 2019 г.) за переданное недвижимое имущество 70 000 000 руб., вместе с тем к моменту разрешения спора по существу в судебном заседании 23 июня 2022 г. ООО «Консалт-Сервис» произвело оплату продавцам в общей сумме 16 400 000 руб.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о том, что неполучение истцами значительной части денежной суммы за проданное имущество не является существенным нарушением договора, не соответствуют смыслу, придаваемому указанной выше нормой права понятию существенного нарушения договора, противоречат содержанию спорного договора и установленным по делу обстоятельствам.

Суждение суда апелляционной инстанции о том, что в связи оплатой покупателем части стоимости недвижимого имущества права требовать расторжения договора купли-продажи продавцы, не лишённые возможности обратиться в суд с иском о взыскании денежных средств по договору, иметь не могут, основано на неправильном толковании пункта 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации, из буквального толкования которого не следует, что в случае несвоевременной оплаты покупателем переданного в соответствии с договором купли-продажи товара продавец не имеет права требовать расторжения такого договора на основании подпункта 1 пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Более того, как следует из разъяснений, содержащихся в абзаце четвертом пункта 65 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22, в силу пункта 4 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не

получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, в случае существенного нарушения покупателем условий договора купли-продажи, которым является неоплата покупателем приобретенного имущества в согласованные сторонами договора сроки, этот договор может быть расторгнут по требованию продавца с возвратом ему переданного покупателю имущества.

С учетом изложенного апелляционное определение нельзя признать отвечающим требованиям статей 195 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с учетом положений части 2 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации полагает возможным в интересах законности, под которыми (с учетом положений статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) следует, в частности, понимать необходимость обеспечения по рассматриваемому делу правильного применения норм материального или процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и других лиц, при рассмотрении кассационной жалобы представителя индивидуального предпринимателя Маяцкой С.В., Маяцкого А.Н. – Гаграманова Р.Г. выйти за пределы содержащихся в ней доводов и указать на то, что в материалах настоящего гражданского дела имеется поступившая до рассмотрения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда спора по существу апелляционная жалоба лиц, не привлеченных к участию в деле, на решение Хостинского районного суда г. Сочи Краснодарского края от 11 декабря 2019 г. с приложенным к ней заявлением о восстановлении пропущенного процессуального срока, в отношении которой судом апелляционной инстанции в нарушение требований пункта 1 части 1 статьи 325¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений, изложенных в пунктах 32, 36 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции», никаких действий в надлежащей процессуальной форме не совершено.

Суд кассационной инстанции, проверяя законность апелляционного определения, допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2022 г. и определение судебной коллегии и по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 февраля 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и принять судебное постановление в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 23 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 2 февраля 2023 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи