



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ23-59-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
Мардян Алёны Ашотовны к Зурнаджи Владимиру Валерьевичу о взыскании
суммы задатка по предварительному договору купли-продажи

по кассационной жалобе Зурнаджи Владимира Валерьевича на
апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам
Ростовского областного суда от 20 июля 2022 г. и определение судебной
коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей
юрисдикции от 21 февраля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации
Киселёва А.П., выслушав представителя Зурнаджи В.В. – Королева А.С.,
поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Мардян А.А. –
Шевелеву О.П., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы,
Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской
Федерации

установила:

Мардян А.А. обратилась в суд с указанным выше иском к Зурнаджи В.В.,
ссылаясь на то, что 20 февраля 2019 г. между ними был заключён
предварительный договор купли-продажи нежилого помещения, в соответствии

с которым стороны обязались заключить основной договор купли-продажи в срок по 15 марта 2019 г.

В указанный срок основной договор не был заключён, поскольку спорное помещение не было свободно.

При подписании предварительного договора истец передала ответчику в качестве задатка 200 000 руб., которые ответчик возвратить отказался.

Решением Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 8 июля 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 25 сентября 2019 г., исковые требования Мардян А.А. удовлетворены. С Зурнаджи В.В. в её пользу взыскана двойная сумма задатка в размере 400 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 7 июля 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 25 сентября 2019 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 августа 2021 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 31 марта 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 23 августа 2021 г. отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 июля 2022 г. решение Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 8 июля 2019 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично. С Зурнаджи В.В. в пользу Мардян А.А. взыскано 200 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 июля 2022 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 июля 2022 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 2 августа 2023 г. заявителю восстановлен срок на подачу кассационной жалобы на указанные выше судебные постановления, а определением от 17 ноября 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 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.

По настоящему делу таких нарушений по доводам кассационной жалобы не усматривается.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 20 февраля 2019 г. между Журнаджи В.В. (продавец) и Мардян А.А. (покупатель) заключён предварительный договор купли-продажи, в соответствии с которым стороны обязались заключить в срок по 15 марта 2019 г. включительно договор купли-продажи нежилого помещения общей площадью 58,6 кв.м стоимостью 8 750 000 руб.

Согласно пункту 2.1.6 договора продавец обязан в срок по 15 марта 2019 г. включительно освободить и передать покупателю отчуждаемый объект без задолженностей по всем коммунальным и иным платежам, связанным с правом собственности.

В соответствии с пунктом 3.1 договора покупатель передаёт, а продавец принимает в счёт оплаты указанного объекта по договору денежную сумму в размере 200 000 руб. в качестве задатка и гарантии выполнения сторонами своих обязательств.

15 марта 2019 г. при осмотре объекта недвижимости истцом установлено неисполнение ответчиком своих обязательств, а именно: в нарушение пункта 2.1.6 предварительного договора помещение не освобождено от нахождения в нём третьего лица – магазина «Белорусская косметика». Продавец указал, что помещение будет освобождено в течение двух дней.

В тот же день Мардян А.А. направила в адрес Журнаджи В.В. телеграмму об отказе от заключения основного договора купли-продажи нежилого помещения, просила вернуть сумму задатка.

Журнаджи В.В. вернуть денежные средства отказался.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно пункту 1 статьи 329 названного кодекса исполнение обязательств может обеспечиваться в том числе задатком.

Статьёй 380 этого же кодекса предусмотрено, 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 (пункт 1).

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

В случае сомнения в отношении того, является ли сумма, уплаченная в счёт причитающихся со стороны по договору платежей, задатком, в частности вследствие несоблюдения правила, установленного пунктом 2 данной статьи, эта сумма считается уплаченной в качестве аванса, если не доказано иное (пункт 3).

Если иное не установлено законом, по соглашению сторон задатком может быть обеспечено исполнение обязательства по заключению основного договора на условиях, предусмотренных предварительным договором (статья 429) (пункт 4).

Последствия прекращения и неисполнения обязательства, обеспеченного задатком, установлены статьёй 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращён (пункт 1).

Если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остаётся у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка (пункт 2).

Согласно пункту 2 статьи 307 названного выше кодекса обязательство возникает из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в данном кодексе.

В соответствии со статьёй 429 этого же кодекса 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).

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (пункт 3).

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

Если такой срок в предварительном договоре не определён, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора (пункт 4).

В случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 данного кодекса. Требование о понуждении к заключению основного договора может быть заявлено в течение шести месяцев с момента неисполнения обязательства по заключению договора.

В случае возникновения разногласий сторон относительно условий основного договора такие условия определяются в соответствии с решением суда. Основной договор в этом случае считается заключённым с момента вступления в законную силу решения суда или с момента, указанного в решении суда (пункт 5).

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).

Между тем в силу статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора (пункт 1).

Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в пункте 3 данной статьи, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона (пункт 1 статьи 6) к отдельным отношениям сторон по договору (пункт 2).

Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора (пункт 3).

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить её применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой (пункт 4).

Как установлено судами по настоящему делу, по условиям заключённого сторонами 20 февраля 2019 г. договора, именуемого предварительным, Журнаджи В.В. обязался в срок по 15 марта 2019 г. включительно не только заключить с Мардян А.А. основной договор купли-продажи нежилого помещения, но и освободить к этому сроку отчуждаемый объект и передать его покупателю.

Данные условия договора не противоречат статье 429 Гражданского кодекса Российской Федерации с учётом положений статьи 421 этого же кодекса о свободе договора.

После повторного направления кассационным судом общей юрисдикции дела на новое апелляционное рассмотрение суд апелляционной инстанции, исследовав и оценив доказательства, установил, что на 15 марта 2019 г. нежилое помещение, в отношении которого заключён договор, не было освобождено ответчиком от расположенного в нём магазина косметики и с очевидностью не могло быть освобождено до окончания дня. Об этом же свидетельствуют и доводы ответчика о готовности освободить его в течение двух дней после 15 марта 2019 г., то есть за пределами срока, установленного договором.

При таких обстоятельствах доводы кассационной жалобы о том, что Мардян А.А. была обязана заключить договор купли-продажи, несмотря на очевидное нарушение продавцом принятого на себя обязательства, противоречит условиям договора и требованиям статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации о надлежащем исполнении обязательств.

Из установленных судом апелляционной инстанции обстоятельств также следует, что в предусмотренный срок договор купли-продажи нежилого помещения заключён не был и его заключение по истечении столь длительного времени невозможно. Это подтвердили и представители сторон при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции.

С учётом изложенного основания для оставления у продавца уплаченных покупателем 200 000 руб. отсутствуют.

Поскольку в соответствии с частью 1 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, в пределах доводов кассационной жалобы, то вопрос об обоснованности возвращения задатка в одинарном, а не в двойном размере по жалобе ответчика рассмотрению не подлежит.

Несогласие заявителя с оценкой суда апелляционной инстанции доказательств и с установленными им обстоятельствами, в том числе о причинах незаключения договора купли-продажи, не может служить основанием для пересмотра вступивших в силу судебных постановлений в кассационном порядке.

Так, в соответствии с частью 2 статьи 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

С учётом изложенного каких-либо нарушений норм материального и процессуального права существенного характера по материалам дела и доводам кассационной жалобы не усматривается, следовательно, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 20 июля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г.

подлежат оставлению без изменения, а кассационная жалоба заявителя – оставлению без удовлетворения.

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 Ростовского областного суда от 20 июля 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 21 февраля 2023 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Зурнаджи Владимира Валерьевича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи