



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № _____ 59-В02пр-3 _____

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Кнышева В.П.,

судей Горохова Б. А., Кебы Ю.Г.

рассмотрела в судебном заседании 26 марта 2002 г. по протесту заместителя Генерального прокурора Российской Федерации на решение Благовещенского городского суда от 2 марта 2000 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 26 апреля 2000 г. и постановление президиума Амурского областного суда от 23 июля 2001 г. дело по иску Абоймова А.В. к Курган Т.И., Кургану А.Я., ЧП «Гуляев» фирма «Риэтл-Амур» и Амурскому областному учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о расторжении договора купли-продажи квартиры.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гермашевой М.М., поддержавшей протест, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА :

23 декабря 1999 года между Абоймовым А.В., Курган Т.И. и Курганом А.Я. был заключен договор купли-продажи квартиры № 28, д. 62 по ул. 50 лет Октября в г. Благовещенске. Согласно договору Абоймов А.В. продал Кургану А.Я. и Курган Т.И. квартиру, принадлежавшую ему на праве собственности, за 120 000 рублей. Расчет между сторонами, в соответствии с п. 4 договора, был произведен полностью до его подписания.

27 декабря 1999 года Абоймов А.В. обратился в учреждение юстиции с заявлением о запрещении регистрации сделок с указанной квартирой, однако 5 января 2000 года сделка была зарегистрирована в Амурском областном учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним; Курган Т.И. и Кургану А.Я. было выдано свидетельство о государственной регистрации их права собственности на указанную квартиру.

Абоймов А.В. обратился в суд с иском к Курган Т.И., Кургану А.Я., ЧП «Гуляев» фирма «Риэтл-Амур» и Амурскому областному учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним о расторжении договора купли-продажи квартиры, ссылаясь на то, что не получил деньги за квартиру.

По обстоятельствам передачи денег истец пояснил, что до оформления сделки он обратился в фирму «Риэтл-Амур» ЧП «Гуляев». Договор между ним и фирмой о посреднической деятельности при продаже квартиры не заключался. В счет оплаты денег по договору купли-продажи ответчики Курган Т.И. и Курган А.Я. передали работнику фирмы 100 000 рублей. Получить указанную сумму Абоймов А.В. должен был в фирме «Риэтл-Амур» после подписания договора. Однако работник фирмы Босько, которому были переданы деньги, с полученной суммой скрылся, и в отношении него возбуждено уголовное дело.

Поскольку договорные отношения между Абоймовым А.В. и фирмой «Риэтл-Амур» ЧП Гуляев» не были оформлены, а условие договора по передаче денег исполнено не было, истец просил суд расторгнуть договор купли-продажи вследствие существенного изменения обстоятельств. В суде Абоймов А.В. признал, что от Курган Т.И. и Кургана А.Я. в счет оплаты по договору им были получены 20 000 рублей.

Решением Благовещенского городского суда от 2 марта 2000 года договор купли-продажи квартиры был расторгнут; с Абоймова А.В. в пользу Курган Т.И. и Кургана А.Я. взыскано 20 000 рублей; в остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 26 апреля 2000 года указанное решение оставлено без изменения.

Постановлением президиума Амурского областного суда от 23 июля 2001 г. протест прокурора Амурской области был оставлен без удовлетворения.

В протесте заместителя Генерального прокурора Российской Федерации ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением норм материального права. Прокурор считает, что выводы судов о допустимости расторжения договора по ст. 451 ГК РФ в случае существенного нарушения его условий контрагентами истца, основаны на неправильном применении судом норм материального права и указывает на то, что неполучение Абоймовым А.В. денег по договору связано с действиями

сторон, предшествующими заключению договора. Передача денежных средств в фирму «Риэтл-Амур» ЧП «Гуляев» производилась покупателями Курган Т.И. и Курганом А.Я. по договоренности с продавцом Абоймовым А.В.; договорные отношения с фирмой ни покупатели, ни продавец не оформляли; при подписании договора Абоймову А.В. был известен порядок расчета, однако он подписал договор с указанием, что расчет по сделке был полностью произведен сторонами до ее заключения; деньги в сумме 100 000 рублей были переданы покупателями работнику фирмы, и факт, что эта сумма являлась оплатой по договору, истец в суде не оспаривал.

Прокурор полагает, что обстоятельства исчезновения Босько с деньгами, подлежащими передаче Абоймову А.В. по договору купли-продажи, связаны с фактами, предшествующими заключению договора и с действиями сторон. В этой связи они не могут служить основаниями для расторжения договора в соответствии со ст. 451 ГК РФ. Неполучение оплаты по договору является существенным нарушением его условий, но не существенным изменением обстоятельств.

Действия лица, с которым стороны связывали возможность заключения договора, условия и порядок его исполнения, суд, по мнению прокурора, ошибочно, в противоречии со ст. 451 ГК РФ, определил как обстоятельство, возникновение которого могло повлечь расторжение договора.

Проверив материалы дела, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации оснований к отмене состоявшихся по делу судебных постановлений не усматривает.

При разрешении спора судом правильно и полно определены все имеющие значение для дела обстоятельства, которым дана надлежащая правовая оценка.

Выводы суда соответствуют добытым доказательствам. Применены нормы материального права, подлежащие применению.

Судом были применены правила ст. 451 ГК РФ, в соответствии с которыми существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Как следует из материалов дела, в судебном заседании нашел свое подтверждение факт существенного изменения обстоятельств.

При заключении договора купли-продажи стороны воспользовались услугами фирмы «Риэтл-Амур» ЧП «Гуляев». Ими был оговорен порядок расчета, то есть были согласованы определенные обстоятельства заключения дого-

вора. Однако, впоследствии эти обстоятельства изменились настолько, что, если бы истец о них знал заранее, договор вообще не был бы заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Судом с достоверностью установлено, что истец получил от ответчиков в качестве аванса 20 тысяч рублей; остальную сумму - 100 тысяч рублей ответчики внесли по приходному кассовому ордеру в ЧП «Гуляев», при этом ответчики добросовестно полагали, что деньги будут переданы истцу, и их вины в наступивших последствиях нет.

В момент заключения договора стороны не могли предвидеть, что продавец не получит от риэлтерской фирмы деньги, сотрудник которой присвоит их себе и скроется. Заинтересованные стороны не виновны в том, что причины, вызвавшие изменение обстоятельств, не преодолены.

Возникшие после заключения договора обстоятельства привели к значительно большей обременительности его исполнения.

Истец лишен возможности получить деньги от фирмы «Риэтл-Амур» ЧП «Гуляев», поскольку договорных отношений между Абоймовым А.В. и указанной фирмой не существует, а в соответствии с имеющейся в материалах дела квитанцией к приходному кассовому ордеру деньги в фирму были внесены Курган Т.И., в связи с чем права требования этих денег у Абоймова А.В. не имеется.

Неполучение оплаты продавцом по договору является существенным нарушением его условий со стороны покупателя, в связи с чем в соответствии с п. 1 ст. 450 ГК РФ продавец, вправе требовать по суду расторжения не исполненного покупателем договора.

При таких обстоятельствах законные судебные постановления по данному делу по доводам протеста отменены быть не могут.

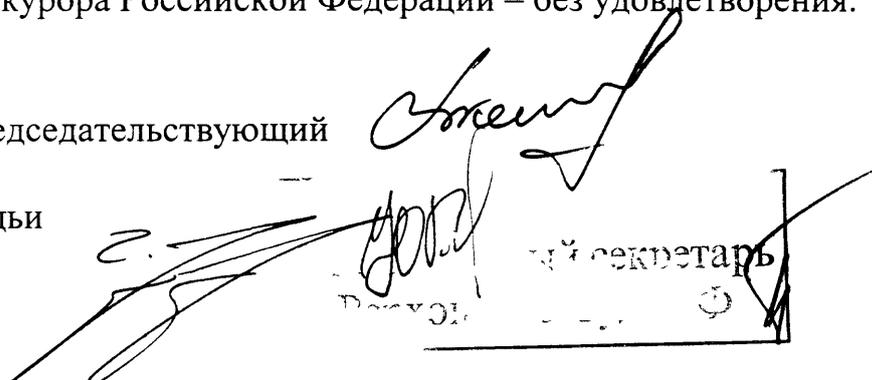
На основании ст. ст. 329, 330 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА :

решение Благовещенского городского суда от 2 марта 2000 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Амурского областного суда от 26 апреля 2000 года и постановление президиума Амурского областного суда от 23 июля 2001 года оставить без изменения, протест заместителя Генерального прокурора Российской Федерации – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи



Секретарь