



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 19-КГ23-31-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 января 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Рыбакова Андрея Леонидовича к Базалееву Владимиру Ивановичу о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи

по кассационной жалобе Рыбакова Андрея Леонидовича на решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 31 января 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Рыбакова А.Л. – Аракелян А.Л., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Рыбаков А.Л. обратился в суд с иском к Базалееву В.И. о взыскании суммы двойного задатка по предварительному договору купли-продажи.

В обоснование исковых требований истец указал, что между ним и Базалеевым В.И. 19 мая 2021 г. заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью 199,6 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED]. Договором предусмотрено

внесение задатка, который в сумме 100 000 руб. передан Базалееву В.И. Основной договор между сторонами заключен не был. Ответчику 2 июля 2021 г. направлено требование о заключении основного договора купли-продажи, однако ответчик от заключения основного договора отказался. По мнению истца, Базалеев В.И., получивший задаток, ответственен за неисполнение договора, в связи с чем он должен уплатить двойную сумму задатка.

На основании изложенного Рыбаков А.Л. просил взыскать с Базалеева В.И. в свою пользу сумму двойного задатка по предварительному договору купли-продажи от 19 мая 2021 г. в размере 200 000 руб.

Решением Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г. в удовлетворении исковых требований Рыбакова А.Л. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 г. решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым искивые требования Рыбакова А.Л. удовлетворены частично, с Базалеева В.И. в пользу Рыбакова А.Л. взысканы денежная сумма в размере 100 000 руб. и судебные расходы в размере 3 200 руб. В остальной части в удовлетворении иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 ноября 2022 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 28 июля 2022 г. отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 31 января 2023 г. решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2023 г. решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 31 января 2023 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Рыбаковым А.Л. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 4 декабря 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 19 мая 2021 г. между Рыбаковым А.Л. и Базалеевым В.И. заключен предварительный договор купли-продажи квартиры общей площадью 199,6 кв. м, расположенной по адресу: г. [REDACTED]. Стоимость квартиры установлена в размере 7 100 000 руб.

Согласно пункту 1.1 предварительного договора купли-продажи стороны обязались заключить основной договор до 19 июня 2021 г.

Пунктом 2.2 предварительного договора купли-продажи определено, что при подписании договора в качестве задатка выплачивается сумма 100 000 руб., при подписании основного договора – оставшаяся сумма в размере 7 000 000 руб.

Судом установлено, что основной договор купли-продажи заключен не был, денежные средства, выплаченные при заключении предварительного договора, не возвращены.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что обязательства сторон, предусмотренные предварительным договором, прекращены, в установленный предварительным договором срок для заключения основного договора (до 19 июня 2021 г.) ни одна из сторон предложение о заключении основного договора купли-продажи другой стороне не направляла, в связи с чем оснований считать виновной в незаключении договора какую-либо сторону не имеется. Поскольку истец своевременно не обратился к ответчику с предложением о заключении основного договора купли-продажи, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований для взыскания с ответчика суммы задатка.

Соглашаясь с выводами суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, сославшись на имеющуюся в материалах дела расшифровку аудиозаписей телефонных переговоров между представителем ответчика Паршовым М.А. и истцом Рыбаковым А.Л., пришел к выводу о том, что в незаключении основного договора купли-продажи квартиры виновен истец.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов сделаны с существенным нарушением

норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 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.

В силу пункта 4 статьи 380 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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).

Как установлено в пункте 1 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации, при прекращении обязательства до начала его исполнения по соглашению сторон либо вследствие невозможности исполнения (статья 416) задаток должен быть возвращен.

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 (пункт 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

По смыслу указанной правовой нормы, ненаправление оферты одной из сторон предварительного договора другой стороне с целью заключить основной договор не является противоправным поведением.

Между тем суды, установив, что уплаченная истцом ответчику денежная сумма является задатком и никто из участников обязательства не направил предложение заключить основной договор в установленный предварительным договором срок, не учли положений пункта 6 статьи 429 Гражданского 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 главой 39 названного кодекса.

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.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что 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.

Между тем апелляционное определение указанным требованиям закона не соответствует, поскольку судом апелляционной инстанции допущены нарушения норм процессуального права при исследовании и оценке доказательств.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

Лицо, представляющее аудио- и (или) видеозаписи на электронном или ином носителе либо ходатайствующее об их истребовании, обязано указать, когда, кем и в каких условиях осуществлялись записи (статья 77 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Таким образом, аудиозаписи отнесены Гражданским процессуальным кодексом Российской Федерации к самостоятельным средствам доказывания, в связи с чем должны непосредственно исследоваться в судебном заседании.

Делая вывод о виновности истца в незаключении основного договора купли-продажи квартиры, суд апелляционной инстанции сослался на имеющуюся в материалах дела расшифровку аудиозаписей телефонных переговоров между представителем ответчика Паршовым М.А. и истцом Рыбаковым А.Л.

Между тем аудиозаписи телефонных переговоров в материалах дела отсутствуют, ходатайство Базалева В.И. о приобщении к материалам дела аудиозаписей на электронном носителе и расшифровки аудиозаписей в нарушение статьи 166 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом разрешено не было, аудиозаписи в судебном заседании не исследовались.

Таким образом, судом апелляционной инстанции указанная выше расшифровка аудиозаписей телефонных переговоров принята в качестве допустимого доказательства в нарушение требований статей 55, 67 и 77

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции о виновности Рыбакова А.Л. в незаключении основного договора и о возложении на него негативных последствий на основании пункта 2 статьи 381 Гражданского кодекса Российской Федерации не основаны на законе.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими 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 судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции 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 заявителя, в связи с чем решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 31 января 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2023 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

решение Железноводского городского суда Ставропольского края от 12 апреля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ставропольского краевого суда от 31 января 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 16 мая 2023 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи