ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ21-3-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 13 апреля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3349/2019 по иску Саловой Галины Геннадьевны, Саловой Кристины Андреевны, Ладной Юлии Анатольевны, действующей в интересах несовершеннолетней Саловой А[redacted] Ан[redacted], к Пузакову Юрию Викторовичу о взыскании неосновательного обогащения по кассационной жалобе представителя Пузакова Ю.В. – Селивёрстовой К.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя Пузакова Ю.В. – Селивёрстовой К.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя Саловой Г.Г. и Ладной Ю.А. Тупицина А.В., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Салова Г.Г., Салова К.А., Ладная Ю.А., действующая в интересах несовершеннолетней Саловой А.А., обратились в суд с иском к Пузакову Ю.В. о взыскании неосновательного обогащения.

В обоснование своих требований истцы указали на то, что 14 декабря 2018 года между Пузаковым Ю.В. (продавец) и Саловым А.А. (покупатель) был заключён предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, находящихся по адресу: [redacted], по цене [redacted] руб. Согласно условиям предварительного договора продавец и покупатель обязались заключить и зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, в срок не позднее 31 января 2019 года, договор купли-продажи жилого дома и земельного участка по указанному адресу. Во исполнение условий предварительного договора Салов А.А. по расписке передал ответчику в качестве задатка денежную сумму в размере 1 200 000 руб.

2 января 2019 года Салов А.А. умер, не успев исполнить свои обязательства по предварительному договору купли-продажи от 14 декабря 2018 года.

Истцы являются наследниками первой очереди по закону к имуществу умершего Салова А.А., каждый в 1/3 доле. Истцы неоднократно обращались к ответчику с просьбой вернуть сумму задатка, уплаченную Саловым А.А. при заключении предварительного договора. Однако возвращать деньги Пузаков Ю.В. отказывается, настаивая на выкупе у него объектов недвижимости.

23 января 2019 года истцы получили по почте от ответчика предложение заключить основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка на условиях, предусмотренных вышеуказанным предварительным договором.

Истцы полагают, что данное предложение является понуждением к заключению договора и носит незаконный характер, поскольку скоропостижная смерть Салова А.А., наступившая после заключения предварительного договора и до окончания срока заключения основного договора, является обстоятельством, за которое ни одна из сторон обязательства ответственности не несёт, в связи с чем, исполнение данного обязательства невозможно.

Таким образом, по мнению истцов, незаконно присвоенные ответчиком денежные средства являются для него неосновательным обогащением, в связи с чем, просят взыскать с Пузакова Ю.В. в пользу каждого из истцов по 400 000 руб.

Решением Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 10 декабря 2019 года в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение об удовлетворении иска. С Пузакова Ю.В. в пользу Саловой Г.Г., Саловой К.А., Ладной Ю.А., действующей в интересах несовершеннолетней Саловой А.А., взыскано по 400 000 руб. в пользу каждого.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 года апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представитель Пузакова Ю.В. – Селивёрстова К.В. ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 года ввиду существенного нарушения норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 17 декабря 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке с вынесением определения о приостановлении исполнения обжалуемых судебных постановлений до окончания производства в суде кассационной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 14 марта 2021 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещённые о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и не сообщили о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390^{12} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, а апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 года подлежащими отмене по следующим основаниям.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами апелляционной и кассационной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 14 декабря 2018 года между Пузаковым Ю.В. (продавец) и Саловым А.А. (покупатель) был заключён предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, расположенных по адресу: [redacted] (т. 1 л.д. 9).

Пунктом 1 данного договора предусмотрено, что продавец и покупатель обязуются заключить и зарегистрировать в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в будущем, не позднее 31 января 2019 года, с правом пролонгации по согласованию сторон, договор купли-продажи домовладения и земельного участка (основной договор).

Согласно пункту 2 предварительного договора стоимость домовладения и земельного участка составила [redacted] руб.

По условиям данного договора покупатель оплачивает продавцу за домовладение и земельный участок сумму 1 200 000 руб. в качестве задатка, что подтверждается распиской, а оставшаяся часть стоимости объекта недвижимости в сумме 4 600 000 руб. оплачивается покупателем при подписании основного договора купли-продажи (п. 3).

Пунктом 5 предварительного договора предусмотрено, что в случае отказа продавца от осуществления сделки купли-продажи (подписания основного договора) денежная сумма в размере 1 200 000 руб. возвращается покупателю незамедлительно в двух кратном размере, если отказывается покупатель, деньги не возвращаются продавцом.

Во исполнение условий предварительного договора купли-продажи домовладения и земельного участка Салов А.А. 14 декабря 2018 года в качестве задатка передал Пузакову Ю.В. денежные средства в размере 1 200 000 руб., что подтверждается имеющейся в деле распиской (т. 2 л.д. 9).

2 января 2019 года Салов А.А. умер, в связи с чем, в установленный предварительным договором срок (не позднее 31 января 2019 года) основной договор купли-продажи домовладения и земельного участка заключён не был.

Наследниками по закону после смерти Салова А.А., принявшими наследство, являются Салова Г.Г., Салова К.А., Салова А.А., интересы которой представляет мать Ладная Ю.А.

В состав наследства, перешедшего к истцам после смерти Салова А.А., вошли: квартира, расположенная по адресу: [redacted], стоимостью 526 857 руб. 50 коп.; земельный участок с жилым домом, расположенные по адресу: [redacted], стоимостью 14 428 195 руб. 97 коп.; автомобиль марки Мазда СХ-5, [redacted] года выпуска, стоимостью 1 488 000 руб.; автомобиль марки БМВ Х6, [redacted] года выпуска, стоимостью 4 139 000 руб.; денежные средства, находящиеся на вкладах наследодателя в ПАО Сбербанк. Наследникам выданы свидетельства о праве на наследство по закону на вышеуказанное наследственное имущество, каждому в размере 1/3 доли.

25 января 2019 года, до истечения срока заключения основного договора, ответчик направил каждому из истцов предложение заключить основной договор купли-продажи домовладения и земельного участка.

До настоящего времени договор купли-продажи спорных объектов недвижимости между сторонами не заключён.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что истцы, являясь наследниками умершего Салова А.А., вступили в права наследования на наследственное имущество, в связи с чем, в порядке универсального правопреемства они унаследовали, как имущество, так и обязанности, вытекающие из заключённого наследодателем Саловым А.А. предварительного договора купли-продажи домовладения и земельного участка по заключению основного договора купли-продажи недвижимого имущества. При этом судом установлено, что стоимость наследственного имущества превышает размер денежной суммы, подлежащей передаче при подписании основного договора купли-продажи жилого дома и земельного участка.

Как указал суд, обязательство, возникшее из предварительного договора, не связано неразрывно с личностью должника, гражданское законодательство не содержит запрета на переход обязанности заключить основной договор купли-продажи недвижимого имущества в порядке наследования к наследникам, принявшим наследство. Договорные обязательства наследодателя влекут за собой соответствующие обязанности наследников, основанные на заключённых наследодателем договорах. В частности, в случае если наследодателем заключён предварительный договор купли-продажи, в соответствии с которым у продавца и покупателя возникают определённые договором обязанности, то при принятии наследства к наследнику переходит обязанность исполнения договора купли-продажи, в обеспечение которого наследодателем в качестве задатка были переданы денежные средства.

Отменяя решение суда первой инстанции, и принимая новое решение об удовлетворении заявленных требований, руководствуясь положениями статей 418, 429, 445, 1102, 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что

полученные ответчиком по предварительному договору денежные средства являются неосновательным обогащением, он обязан возвратить полученную денежную сумму в связи с невозможностью исполнения обязательств (смерть покупателя), правовые основания для удержания ответчиком полученной суммы отсутствуют.

При этом суд апелляционной инстанции указал на то, что исполнение обязательства по заключению основного договора купли-продажи спорного имущества могло быть исполнено лично Саловым А.А., поскольку неразрывно связано именно с его личностью как покупателя, правопреемство в данном случае не предусмотрено, истцы не имеют намерения заключать основной договор купли-продажи имущества, в том числе на условиях предварительного договора, в связи с чем, обязательства, вытекающие из предварительного договора, у наследников умершего Салова А.А. отсутствуют.

Первый кассационный суд общей юрисдикции согласился с указанным выводом суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

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

Предварительный договор заключается в форме, установленной для основного договора, а если форма основного договора не установлена, то в письменной форме. Несоблюдение правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность (пункт 2).

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 (пункт 4).

Обязательство устанавливается для того, чтобы оно было исполнено.

До тех пор пока обязательство не нарушено ни одной из сторон, оно должно исполняться в точном соответствии с его содержанием.

Эта обязанность возлагается на обе стороны в обязательстве. Не только одна сторона обязана надлежаще исполнить обязательство, но и другая сторона не вправе уклониться от принятия производимого надлежащего исполнения.

Такое обязательство предполагает определённое сотрудничество между сторонами, обусловленное взаимностью обязательства.

Сторона, нарушившая это требование, лишается права на применение к другой стороне санкций.

Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направленных на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленных срок, в связи с чем незаключение основного договора всегда есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора.

В силу пункта 5 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 данного Кодекса.

Согласно пункту 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сторона, для которой в соответствии с этим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Из материалов дела следует, что Салов А.А., заключая 14 декабря 2018 года предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, принял на себя обязательство заключить основной договор купли-продажи спорного имущества, в обеспечение которого в качестве задатка передал Пузакову Ю.В. денежные средства в размере 1 200 000 руб.

2 января 2019 года Салов А.А. умер.

В установленный предварительным договором срок (не позднее 31 января 2019 года) основной договор купли-продажи домовладения и земельного участка заключён не был.

В силу статьи 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя, в частности право на алименты, право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью гражданина, а также права и обязанности, переход которых в порядке наследования не допускается названным кодексом или другими законами. Не входят в состав наследства личные неимущественные права и другие нематериальные блага.

В пункте 15 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 мая 2012 года № 9 «О судебной практике по делам о наследовании» разъяснено, что имущественные права и обязанности не входят в состав наследства, если они неразрывно связаны с личностью наследодателя, а также если их переход в порядке наследования не допускается ГК РФ или другими федеральными законами (ст. 418, часть

вторая ст. 1112 ГК РФ). В частности, в состав наследства не входят: право на алименты и алиментные обязательства (раздел V Семейного кодекса Российской Федерации), права и обязанности, возникшие из договоров безвозмездного пользования (ст. 701 ГК РФ), поручения (п. 1 ст. 977 ГК РФ), комиссии (часть первая ст. 1002 ГК РФ), агентского договора (ст. 1010 ГК РФ).

Согласно статье 418 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается смертью должника, если исполнение не может быть произведено без личного участия должника либо обязательство иным образом неразрывно связано с личностью должника.

Из изложенного следует, что обязательство, возникшее из предварительного договора, не связано неразрывно с личностью должника, гражданское законодательство не содержит запрета на переход обязанности заключить основной договор купли-продажи в порядке наследования к наследникам, принявшим наследство.

Приняв наследство после смерти Салова А.А., истцы получили его права и обязанности производным способом в неизменном виде как единое целое и в один и тот же момент, ввиду чего юридически значимые действия Салова А.А. по заключению предварительного договора и выраженное в нём волеизъявление на возникновение обязательства по заключению основного договора купли-продажи спорных жилого дома и земельного участка являются обязательными для истцов, поскольку при наследовании обязательство по общему правилу продолжает существовать в неизменном виде, тогда как меняется только субъектный состав данных правоотношений.

Предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка при жизни Саловым А.А., а впоследствии и его правопреемниками оспорен не был.

При этом волеизъявление истцов производно от ранее выраженного и облечённого в форму предварительного договора волеизъявления Салова А.А., а вытекающая из него обязанность заключить основной договор является добровольно принятым обязательством, что не противоречит закону и свободе договора.

Таким образом, вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что обязательства, вытекающие из предварительного договора, у наследников умершего Салова А.А. отсутствуют, является ошибочным.

В установленный предварительным договором срок, то есть до истечения срока заключения основного договора, ответчик 25 января 2019 года направил каждому из истцов предложение заключить основной договор купли-продажи домовладения и земельного участка.

Однако истцы отказались от исполнения обязательства по причине их нежелания заключать основной договор купли-продажи жилого дома и земельного участка.

В соответствии со статьёй 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 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несёт ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Пунктом 5 предварительного договора предусмотрено, что в случае отказа продавца от осуществления сделки купли-продажи (подписания основного договора) денежная сумма залога в размере 1 200 000 руб. возвращается покупателю незамедлительно в двукратном размере, а если отказывается покупатель, деньги продавцом не возвращаются.

Вывод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что полученная ответчиком в качестве задатка по предварительному договору купли-продажи денежная сумма является неосновательным обогащением, противоречит материалам дела и основан на неправильном толковании и применении норм материального права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Пузаков Ю.В. получил от Салова А.А. 1 200 000 руб. в качестве задатка по договору правомерно, поэтому неосновательным обогащением эта денежная сумма быть признана не может.

При таких обстоятельствах вывод суда первой инстанции об отказе истцам в удовлетворении требования о взыскании с Пузакова Ю.В. указанной суммы задатка, уплаченной Саловым А.А. при заключении предварительного договора, является правильным.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 года подлежат отмене с оставлением в силе решения Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 10 декабря 2019 года, поскольку суд первой инстанции правильно определил обстоятельства, имеющие значение

для дела, и истолковал нормы материального права, подлежащие применению к отношениям сторон.

Руководствуясь статьями 390[14], 390[15], 390[16] Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 марта 2020 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 5 августа 2020 года отменить.

Оставить в силе решение Орехово-Зуевского городского суда Московской области от 10 декабря 2019 года.

Председательствующий:

Судьи: