



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ15-21

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 июня 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Бухтиярова В. Г. к ЗАО «Коммерческий банк «Кедр» (ЗАО КБ «Кедр»), ООО «АэроВокзал» об образовании земельных участков и обязанности заключить договор купли-продажи образованных земельных участков, по встречному иску ЗАО КБ «Кедр» к Бухтиярову В. Г. о признании недействительными предварительных договоров купли-продажи от 10 декабря 2012 г. по кассационной жалобе Бухтиярова В. Г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 мая 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Бухтиярова В.Г., его представителя Васильева С.В., поддержавших жалобу, представителя ЗАО КБ «Кедр» Буянову Е.Б., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бухтияров В.Г. обратился в суд с названным иском к ЗАО КБ «Кедр», ООО «АэроВокзал», указав, что 10 декабря 2012 г. заключил с ООО «АэроВокзал» предварительные договоры купли-продажи земельных участков, по условиям которых ОАО «АэроВокзал» должно было сформировать в качестве самостоятельных объектов недвижимости четыре земельных участка из состава земельного участка с кадастровым номером № [] и продать ему вновь сформированные земельные участки. Бухтияров В.Г. в свою очередь должен был оплатить 50% стоимости земельных участков, после чего он и ООО «АэроВокзал» должны были

заключить основной договор купли-продажи земельных участков. Свои обязательства по оплате 50% от стоимости земельных участков выполнил. Впоследствии ООО «АэроВокзал» передало свои права и обязанности по предварительным договорам ЗАО КБ «Кедр», которое уклоняется от исполнения своих обязанностей по формированию земельных участков и заключению договоров купли-продажи.

ЗАО КБ «Кедр» предъявило встречный иск к Бухтиярову В.Г., просило признать недействительными предварительные договоры купли-продажи от 10 декабря 2012 г., полагая, что стороны не согласовали условия об объекте недвижимости, в частности, уникальные характеристики земельных участков, подлежащих продаже с установлением границ и площади, внесённых в государственный кадастр недвижимости.

В судебном заседании Бухтияров В.Г. и его представитель заявленные требования поддержали, встречные иски не признали.

Представители ЗАО КБ «Кедр» в судебном заседании просили суд в удовлетворении иска Бухтиярова В.Г. отказать, встречный иск удовлетворить.

Решением Истринского городского суда Московской области от 20 марта 2014 г. иски Бухтиярова В.Г. удовлетворены, в удовлетворении встречного иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 мая 2014 г. указанное решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым Бухтиярову В.Г. отказано в удовлетворении исковых требований, иск ЗАО КБ «Кедр» удовлетворён.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 14 мая 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 мая 2014 г. в кассационном порядке.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 10 декабря 2012 г. между Бухтияровым В.Г. и ООО «АэроВокзал» заключены предварительные договоры, по условиям которых общество приняло на себя обязательства по формированию путём выдела из состава принадлежащего ему земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] земельного участка площадью 1 291 м² (предварительный договор № [REDACTED] ПД), земельного участка площадью [REDACTED] м² (предварительный договор № [REDACTED] ПД), земельного участка площадью [REDACTED] м² (предварительный договор № [REDACTED] ПД),

земельного участка площадью [REDACTED] м² (предварительный договор № [REDACTED] ПД) и последующей продаже в срок до 25 мая 2013 г. образованных земельных участков Бухтиярову В.Г. на условиях, предусмотренных этими предварительными договорами, после оплаты последним 50% их стоимости (т. 5, л.д. 24-39).

Бухтияров В.Г. принятые на себя обязательства по оплате 50% стоимости подлежащих формированию в соответствии с условиями предварительных договоров земельных участков исполнил (л. 16-19 приобщённых материалов М-3024/13, М-3025/13, М-3027/13, т. 4, л.д. 13-16).

11 февраля 2013 г. на основании договоров об уступке прав и обязанностей № 13а, № 14а, № 15а и № 16а права и обязанности ООО «АэроВокзал» по предварительным договорам перешли к ЗАО КБ «Кедр» (т. 4, л.д. 17- 19; л. 20-23 приобщённых материалов М-3024/13, М-3025/13, М-3027/13).

Согласно заключённым 15 мая 2013 г. между Бухтияровым В.Г. и ЗАО КБ «Кедр» дополнительным соглашениям к предварительным договорам стороны приняли на себя обязательства заключить основные договоры купли- продажи до 1 октября 2013 г. (т. 4, л.д. 20; л. 24-25 приобщённых материалов М-3024/13, М-3025/13, М-3027/13).

27 августа 2013 г. Бухтияров В.Г. направил ЗАО «КБ «Кедр» требования о заключении основных договоров купли-продажи земельных участков (т. 2, л.д. 85-92).

ЗАО КБ «Кедр» и ООО «АэроВокзал» не совершались действия по формированию земельных участков и внесению в ЕГРЮЛ сведений относительно расположения их границ.

Определением Истринского городского суда Московской области от 18 февраля 2014 г. по делу назначена судебная землеустроительная экспертиза, перед которой были поставлены вопросы о возможности формирования из состава земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] земельных участков площадью [REDACTED] м², [REDACTED] м², [REDACTED] м² и [REDACTED] м² согласно планам раздела основного земельного участка, согласованным при заключении предварительных договоров; об описании границ этих земельных участков и предоставлении геодезических данных об описании этих границ в случае, если сформировать земельные участки в указанной площади возможно (т. 5, л.д. 49-52).

Заключением эксперта ООО «Центр Геодезии – Истра» подтверждена возможность формирования земельных участков из состава земельного участка с кадастровым номером [REDACTED] и указаны геодезические данные границ этих земельных участков (т. 5, л.д. 65-83).

Разрешая спор и удовлетворяя первоначальные исковые требования, суд первой инстанции указал, что ООО «АэроВокзал», а впоследствии ЗАО КБ «Кедр» принятые на себя обязательства по формированию земельных участков не выполнили, тем самым не исполнив условия предварительных

договоров, в связи с чем суд счёл возможным в силу положений ст. 11² Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сформировать земельные участки как объекты недвижимости на основании проведённой судебной землеустроительной экспертизы с внесением соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости, и в соответствии с п. 5 ст. 429 и п. 4 ст. 445 ГК Российской Федерации возложил на ЗАО КБ «Кедр» обязанность заключить основные договоры купли-продажи земельных участков на условиях, указанных в предварительных договорах.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в удовлетворении первоначальных исковых требований и удовлетворении встречных исковых требований, судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда исходила из того, что земельные участки как объекты недвижимого имущества не сформированы, их точное местоположение и площадь не определены, участки не поставлены на кадастровый учёт, ввиду чего не могут являться объектами земельных правоотношений

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что согласиться с выводами суда апелляционной инстанции нельзя по следующим основаниям.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей (п. 1 ст. 420 ГК Российской Федерации).

В п. 2 ст. 1 ГК Российской Федерации закреплён принцип свободы договора, согласно которому граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно п. 3 ст. 421 ГК Российской Федерации 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.

В соответствии с п. 1 и п. 3 ст. 429 ГК 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 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.

По смыслу приведённых норм гражданского законодательства условие об определении предмета договора считается выполненным в случае, когда обе договаривающиеся стороны имеют о данном предмете одинаковое представление и могут его определить.

При заключении 10 декабря 2012 г. предварительных договоров стороны (Бухтияров В.Г. и ООО «АэроВокзал») достигли соглашения о том, в отношении каких именно земельных участков в последующем будут заключены договоры купли-продажи, то есть и покупатель, и продавец достигли взаимопонимания при определении предмета основного договора.

При таких обстоятельствах нельзя согласиться с выводом суда апелляционной инстанции о том, что предмет основного договора купли-продажи сторонами не был определён.

В обоснование принятого решения судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда сослалась на нормы Земельного кодекса Российской Федерации, устанавливающие требования, предъявляемые к земельным участкам, при этом не учла, что несоблюдение критериев, предъявляемых законодателем к объекту недвижимости, не свидетельствует о недостижении сторонами договора взаимопонимания в определении данного объекта.

Суд апелляционной инстанции также не принял во внимание, что земельные участки, которые в будущем должны были быть проданы Бухтиярову В.Г., предметом самих предварительных договоров не являлись, поскольку такого рода договоры не порождают обязанность по передаче имущества, а лишь закрепляют обязанность сторон заключить договор о такой передаче.

В данном случае при заключении предварительных договоров стороны предусмотрели дополнительный механизм для определения предмета основного договора, включив условие о совершении ООО «АэроВокзал» действий по выделу земельных участков и формировании их в определённых границах, и в случае надлежащего исполнения ответчиками взятых на себя обязательств предмет будущих договоров купли-продажи существовал бы в натуре.

Таким образом, ООО «АэроВокзал», а впоследствии и ЗАО КБ «Кедр», в рамках смешанных договоров приняли на себя обязательства по совершению определённых действий, которые так и не были совершены, однако судебной коллегией областного суда данные обстоятельства при вынесении решения не были учтены.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебного постановления.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 мая 2014 г. нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а решение Истринского городского суда Московской области от 20 марта 2014 г. – оставлению в силе, как постановленное с соблюдением норм материального права и в строгом соответствии с требованиями процессуального законодательства.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 26 мая 2014 г. отменить, оставить в силе решение Истринского городского суда Московской области от 20 марта 2014 г.

Председательствующий

Судьи