ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ16-124

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 8 ноября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Демченко Н.И. к ОАО СПКБ «Газпроект» и департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар о признании договора купли-продажи действительным, признании права собственности на нежилые помещения и другим требованиям,

по кассационной жалобе представителя департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар - Ковалевой М.В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2015г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Демченко Н. И. обратилась с иском к ОАО «СПКБ «Газпроект» и департаменту муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар о признании заключенного между истцом и ОАО «СПКБ «Газпроект» 9 сентября 2014 г.

предварительного договора купли-продажи нежилых помещений литер «А» №№1-5, 5/1, 6-11, 16, 17, 17/1, 18, 18/1, 19, площадью 216,5 кв. м и литер «Г9» помещений №№1-3, площадью [redacted] кв. м, расположенных на земельном участке, площадью [redacted] кв. м по адресу: г. [redacted], основным договором, признании данного договора действительным, признании права собственности на указанные помещения, установлении стоимости помещений в размере 1 983 000 руб., взыскании с истца указанной стоимости с учетом ранее выплаченной суммы в размере 700 000 руб.

В обоснование иска Демченко Н.И. сослалась на то, что 27 марта 2014 г. между департаментом муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар и ОАО «СПКБ «Газпроект» заключен договор купли-продажи указанного недвижимого имущества за 10 262 000 руб. с рассрочкой платежа. По условиям данного договора нежилые помещения находятся в залоге у продавца до внесения полной оплаты покупателем.

9 сентября 2014 г. между истцом и ОАО «СПКБ «Газпроект» заключен предварительный договор купли-продажи указанного выше заложенного имущества, по условиям которого ОАО «СПКБ «Газпроект» обязалось снять обременение в виде залога с данной недвижимости и заключить с Демченко Н.И. основной договор купли-продажи не позднее 15 мая 2015 г. Во исполнение предварительного договора Демченко Н.И. внесены денежные средства в размере 700 000 руб. 30 мая 2015 г. между ОАО «СПКБ «Газпроект» и истцом заключено дополнительное соглашение к вышеуказанному предварительному договору, согласно которому стоимость помещений составляет 2 000 000 руб.

ОАО «СПКБ «Газпроект» свои обязательства по договору о снятии обременения в виде залога со спорного имущества не выполнил. Свои права истец считает нарушенными.

Ответчик ОАО «СПКБ «Газпроект» иск признал.

Ответчик департамент муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар иск не признал.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 3 августа 2015 г. в иске отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2015 г. решение суда отменено, по делу вынесено новое решение, которым иск удовлетворен.

В кассационной жалобе департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2015 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 3 октября 2016 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что по договору купли-продажи от 27 марта 2014 г. ОАО «СПКБ «Газпроект» приобрело у департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, в рассрочку, за 10 262 000 руб. нежилые помещения литер «А» №№1-5, 5/1, 6-11, 16, 17, 17/1, 18, 18/1, 19, площадью [redacted] кв. м, и литер «Г9» помещения №№1-3, площадью [redacted] кв. м, расположенные на земельном участке, площадью [redacted] кв. м по адресу: [redacted].

Пунктом 3.4 договора купли-продажи предусмотрено, что с момента передачи имущества покупателю и до полной его оплаты имущество находится в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате имущества.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 16 июля 2014 г. на нежилые помещения, являющиеся предметом договора от 27 марта 2014 г., наложено обременение – ипотека в силу закона в пользу залогодержателя – администрации муниципального образования г. Краснодар, о чем 16 июля 2014 г. внесена запись в ЕГРП (л.д. 11). При этом, окончательный расчет по договору от 27 марта 2014 г. ОАО СПКБ «Газпроект» не произведен, имеется задолженность.

9 сентября 2014 г. между ОАО «СПКБ «Газпроект» и Демченко Н.И. заключен предварительный договор купли-продажи нежилых помещений, которые являются предметом договора от 27 марта 2014 г. и находятся в залоге у администрации муниципального образования г. Краснодар.

Сторонами определена цена указанных помещений в 10 000 000 руб., но впоследствии с учетом данных отчета о рыночной стоимости помещений по состоянию на 1 апреля 2014 г. цена снижена до 1 983 000 руб.

В обеспечение исполнения предварительного договора истец внесла на счет департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар денежные средства в размере 700 000 руб.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции с учетом того, что ОАО «СПКБ «Газпроект» не в полном объеме произвел оплату за нежилые помещения, администрация муниципального образования город Краснодар, как залогодержатель имущества, не давала согласие на распоряжение предметом залога, пришел к выводу об отсутствии законных оснований для признания предварительного договора от 9 сентября 2014 г. основным договором купли-продажи и признании его заключенным и действительным. Судом также указано, что не имеется оснований и для признания за Демченко Н.И. права собственности на имущество, находящееся в залоге у администрации муниципального образования город Краснодар, и для установления цены договора от 27 марта 2014 г. в размере 1 983 000 руб.

Судебная коллегия, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск, исходила из того, что неисполнение ОАО «СПКБ «Газпроект» условий предварительного договора нарушает права Демченко Н.И., единственным способом защиты которых является обращение ее в суд с настоящим иском.

С указанными выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 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.

Для заключения предварительного договора купли-продажи имущества не требуется чье-либо согласие, в частности, залогодержателя, поскольку заключение предварительного договора не порождает обязанность по передаче имущества, а лишь закрепляют обязанность сторон заключить договор о такой передаче.

Признавая предварительный договор основным договором, а право собственности на недвижимое имущество за Демченко Н.И., суд апелляционной инстанции не учел, что для заключения основного договора в отношении имущества, находящегося в залоге, требуется согласие залогодержателя, если иное не предусмотрено договором, заключенным между залогодателем и залогодержателем (пункт 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Указанная правовая позиция также закреплена в пункте 1 статьи 37 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому имущество, заложенное по договору об

ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Из содержания договора купли-продажи от 27 марта 2014 г. не следует, что залогодатель ОАО СПКБ «Газпроект» был наделен правом распоряжаться предметом залога: нежилыми помещениями без согласия залогодержателя – администрации муниципального образования город Краснодар.

Таким образом, признавая предварительный договор купли-продажи недвижимости основным договором, а отчуждение заложенного имущества без согласия залогодержателя законным, суд апелляционной инстанции нарушил положения пункта 2 статьи 346 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 статьи 37 Закона об ипотеке, а также оставил без внимания и правовой оценки отсутствие в договоре купли-продажи от 27 марта 2014 г. необходимого согласия залогодержателя на отчуждение имущества.

Кроме того, при вынесении определения не учтено судом апелляционной инстанции и то, что на момент заключения предварительного договора с Демченко Н.И. и дополнительных к нему соглашений имелся действующий договор от 27 марта 2014 г., по которому стоимость проданного имущества оценена в 10 262 000 руб. и по которому ОАО СПКБ «Газпроект» не исполнены в полном объеме обязательства по внесению платежей за приобретенное недвижимое имущество, сумма не оспорена.

Устанавливая цену нежилых помещений в 1 983 000 руб., подлежащих взысканию с Демченко Н.И. в пользу департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, суд апелляционной инстанции тем самым изменил условия сделки, тогда как в соответствии со статьей 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.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов департамента муниципальной собственности и городских земель администрации муниципального образования город Краснодар, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2015 г. подлежит отмене в полном объеме с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 17 декабря 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи