



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В09-30

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 июня 2009г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Кнышева В.П.

судей - Харланова А.В. и Гуцоло Ю.А.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску ЖСК «Альфа» к Астахову В. [] Л. [] о признании незаключенным договора застройщика № [] от 21 января 2003 года по надзорной жалобе Астахова В. [] Л. [] на решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2006 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 03 мая 2007 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Астахова В.Л., его представителей Афанасьева А.А., Сахаровой Е.В., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителя ЖСК «Альфа» Антонюк О.С., полагавшей судебные постановления законными, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ЖСК «Альфа» обратился в суд с иском к Астахову В.Л. о признании незаключенным договора застройщика от 21 января 2003 года, мотивируя свое требование тем, что по указанному договору между заключившими его лицами, не достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора - землеустроительное дело в отношении земельного участка не заведено, кадастровый план не составлялся, кадастровый номер земельному участку не присваивался.

Решением Черемушкинского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2006 года иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 3 мая 2007 года решение суда оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 15 декабря 2008 года отказано в передаче надзорной жалобы Астахова В.Л. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В надзорной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений.

Заместителем Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаевым В.И. 26 января 2009 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 13 апреля 2009 года определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 декабря 2008 года отменено и надзорная жалоба заявителя с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит жалобу подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, 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).

Из материалов дела видно и судом установлено, что в соответствии с договором о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды, заключенным между ЖСК «Альфа» и Правительством Москвы 20 января 1994 года, ЖСК «Альфа» на праве аренды принадлежит земельный участок площадью [] га в [], жилой комплекс «Г» (деревня «[]») Юго-Западного административного округа г. Москвы (т.1 л.д.47-60).

21 января 2003 года между ЖСК «Альфа» и Астаховым В.Л. подписан договор застройщика, предметом которого являлось выделение застройщику и закрепление за ним в установленном ЖСК «Альфа» порядке участка земли № [], расположенного в микрорайоне №6, второй очереди строительства, общей площадью [] кв.м., местоположение которого указано в Приложении №1 к договору застройщика (т.1 л.д.5-6).

Удовлетворяя заявленное требование и признавая указанный договор застройщика не заключенным, суд указал, что исходя из условий договора и представленных сторонами доказательств выделить указанный земельный участок (№ []) из общего состава земель, переданных истцу по договору

аренды, не представляется возможным, поскольку в договоре застройщика отсутствуют существенные условия о границах и размере земельного участка, который предполагался выделению. Кроме того, у истца отсутствуют документы по формированию земельного участка: землеустроительное дело, кадастровый план. В договоре застройщика отсутствует согласованное между сторонами условие о размере арендной платы.

При таких обстоятельствах, с учетом требований ст.432 ГК РФ, в соответствии с которой договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, суд пришел к выводу о том, что такого соглашения между сторонами достигнуто не было.

С указанными выводами суда первой инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Между тем, с выводами суда нельзя согласиться, поскольку они основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

В соответствии со ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договора данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В надзорной жалобе заявитель указывает, что из содержания договора застройщика от 21 января 2003 года следует, что стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора.

Так, в соответствии с п.1 постановления Правительства Москвы от 17 сентября 1996 года №794 «О порядке оформления прав на земельные участки пайщиками ЖСК «Альфа», земельные участки закрепляются за пайщиками в соответствии с утвержденным генпланом поселка из земельного участка, арендуемого ПО ЖСК «Альфа» по договору от 20 января 1994 года.

В оспариваемом договоре застройщика от 21 января 2003 года, заключенном между ЖСК «Альфа» и Астаховым В.Л. содержится прямое указание на строительный адрес участка в соответствии с генпланом: участок № [] микрорайона № [] второй очереди строительства, также указана площадь земельного участка- [] кв.м. (т.1 л.д.5).

Согласно распоряжению Правительства Москвы первого заместителя Премьера от 12 мая 1994 года № 808-РЗП «О порядке разработки и согласования рабочего проекта застройки поселка ЖСК «Альфа» (ЮЗАО)» в состав рабочего проекта застройки входят генеральный план застройки и акты разбивки осей домов, дорог и границ участков.

Как следует из материалов дела в нем имеются копии фрагментов генерального плана (выкопировки) рабочего проекта 2-й очереди строительства, согласованные и подписанные руководителем ПТМ «ТМ Юго-Запад» НИИПИ Генплана г.Москвы (т.1 л.д.94, л.д.157).

Как указывает заявитель в надзорной жалобе, данный рабочий проект 2-й очереди строительства поселка ЖСК «Альфа» является утвержденной проектной документацией и зарегистрирован в Градостроительном кадастре г.Москвы 21 ноября 2005 года.

Частью 6 статьи 17 ФЗ «О землеустройстве», в редакции, действовавшей на момент рассмотрения спора в суде, предусмотрено, что местоположение границ земельных участков, используемых для индивидуального жилищного и гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества и сельскохозяйственного производства, может определяться с использованием сведений государственного земельного кадастра, документов территориального планирования (в том числе генеральных планов поселений и городских округов), документации по планировке территории для размещения объектов индивидуального жилищного и гаражного строительства, проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединений граждан, землеустроительной документации при наличии соответствующих картографических материалов.

Согласно п.п. 1.6 п. 1 и п.п. 4.1 п. 4 Положения о порядке присвоения и учета кадастровых номеров земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости, утвержденного распоряжением Мэра города Москвы от 9 декабря 1997 года № 967-РМ, действовавшего на момент заключения договора застройщика, землеустроительное дело заводится, и участку в Москомземме присваивается кадастровый номер в процессе оформления прав на земельные участки, и после того, как окончательно сформирован земельный участок, определен его пользователь и границы нанесены на дежурную кадастровую карту города.

Вышеназванные документы и положения закона, как указывает Астахов В.Л. в надзорной жалобе, свидетельствуют о достижении сторонами соглашения по всем существенным условиям договора, однако они не были учтены судом при рассмотрении возникшего спора и не получили правовой оценки в решении суда, что привело к неправильному разрешению дела, нарушению его прав.

Из материалов данного дела видно, что в соответствии с условиями договора застройщика (п.п.4.2.1,4.2.7,7.3 договора) ЖСК «Альфа» приняло на себя все обязательства по подготовке застройщику документов, необходимых для оформления его прав на закрепленный земельный участок.

В соответствии с п.6.2 и п.7.4 данного договора, после оформления надлежащим образом прав пайщика на коттедж и участок договор застройщика считается исполненным и прекращает свое действие.

Заявитель в надзорной жалобе утверждает, что из вышеприведенных норм закона и содержания договора застройщика от 21 января 2003 года следует, что надлежащее оформление прав ответчика на выделенный ему по договору застройщика земельный участок должно начинаться лишь после заключения договора застройщика, в процессе его исполнения. То есть, незавершенность оформления прав на земельный участок не может явиться основанием для признания договора застройщика, содержащего элементы разных договоров, незаключенным.

Эти доводы ответчика, как следует из содержания решения суда, также не получили в нем правовой оценки в нарушение требований ст. 198 ГПК РФ.

Что касается не указания в договоре застройщика от 21 января 2003 года размера арендной платы, которая подлежит выплате ЖСК «Альфа» ответчиком, то данное обстоятельство, как полагает заявитель, также не может служить основанием для признания договора незаключенным.

При этом Астахов В.Л. ссылается на то, что в соответствии с п.4.8 Устава ЖСК «Альфа» члены кооператива несут бремя расходов по содержанию общего имущества Комплекса в соответствии с долей участия (т.1 л.д.11). В соответствии с п. 1.7 договора застройщика от 21 января 2003 года, расходы по аренде всего земельного участка кооператива, в состав которого входит и земельный участок № [] , предоставленный ответчику по договору, включены в ежемесячный текущий членский взнос, что не было учтено судом при рассмотрении дела.

Кроме того, заявитель в надзорной жалобе указывает, что предметом данного спора является вопрос, связанный с возникновением у ответчика права пользования конкретным земельным участком. Часть 1 ст. 30 ГПК РФ устанавливает исключительную подсудность исков о правах на земельные участки, другие объекты прочно связанные с землей, такие иски предъявляются в суд по месту нахождения этих объектов.

Следовательно, как полагает заявитель, данное дело неподсудно Черемушкинскому районному суду г. Москвы и подлежит рассмотрению в суде по месту нахождения земельного участка.

Эти доводы нуждаются в проверке и надлежащей правовой оценке в соответствии с требованиями закона.

На основании изложенного состоявшиеся судебные постановления нельзя признать законными и они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо изложенное и в зависимости от установленных обстоятельств разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь ст.ст. 387, 388, 390 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Черемушкинского районного суда г. Москвы от 21 декабря 2006 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 03 мая 2007 года отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи