



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В10-42

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 июля 2010 г.

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

председательствующего В.П. Кнышева
судей Е.С. Гетман и В.В. Момотова

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Панасенкова А.В. к Некипелову Н.А. о понуждении к заключению договора купли-продажи

по надзорной жалобе Панасенкова А.В. на решение Перовского районного суда г. Москвы от 4 августа 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 октября 2009 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Е.С. Гетман, объяснения Кулагина Е.В. – представителя Панасенкова А.В. и Возисовой Н.В., Панасенкова А.В., Возисовой Н.В., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителя Некипелова Н.А. и Балакирева В.Е. – Якимович О.С., возражавшей против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Панасенков А.В. обратился в суд с иском к Некипелову Н.А. о понуждении к заключению договора купли-продажи 2/3 долей в праве общей

долевой собственности на квартиру [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] [REDACTED] на условиях договора о задатке, заключенного между сторонами 23 января 2009г.

Решением Перовского районного суда г. Москвы от 4 августа 2009г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 октября 2009г., в удовлетворении заявленных требований отказано.

В надзорной жалобе Панасенковым А.В. ставится вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 23 июня 2010г. надзорная жалоба Панасенкова А.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 387 ГПК Российской Федерации 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.

Также нарушения были допущены судами первой и кассационной инстанций, что выразилось в следующем.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции исходил из того, что сторонами не были соблюдены правила о форме предварительного договора. Анализируя содержание договора, заключенного сторонами 23 января 2009 г., суд указал, что поскольку сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случае и в порядке, предусмотренном статьей 131 ГК Российской Федерации и Законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (статья 164 ГК Российской Федерации), постольку предварительный договор купли-продажи 2/3 долей квартиры [REDACTED] по адресу г. [REDACTED] также подлежит государственной регистрации.

Кроме того, суд указал, что предложение о заключении основного договора к моменту рассмотрения дела в суде сторонами друг другу не направлялось.

С решением суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они не основаны на законе.

Как следует из материалов дела и установлено судом, Некипелов Н.А. является собственником 2/3 долей в праве собственности на квартиру № [REDACTED] по адресу: г. [REDACTED] Возисовой Н.В. принадлежит 1/3 доля в праве собственности на указанную квартиру. 23 января 2009 г. между Некипеловым Н.А. и Панасенковым А.В. заключен договор о задатке, согласно которому продавец Некипелов Н.А. обязуется продать покупателю – Панасенкову А.В. 2/3 доли вышеуказанной квартиры за [REDACTED] рублей. Согласно пункту 4 указанного договора о задатке по обоюдному согласию «покупатель» внес задаток «продавцу» в размере [REDACTED] рублей до подписания настоящего договора в счет причитающихся с «покупателя» платежей по договору купли-продажи долей квартиры. Оставшуюся сумму, а именно [REDACTED] рублей «продавец» обязуется выплатить за вышеуказанный объект недвижимости в момент получения документов с государственной регистрации договора купли-продажи доли квартиры. Соглашением от 13 марта 2009 г. стороны договорились продлить срок договора о задатке до 18 марта 2009 г. По расписке от 19 марта 2009 г. Панасенков А.В. передал Некипелову Н.В. в счет продажи 2/3 долей квартиры дополнительно [REDACTED] рублей.

Согласно статье 429 (пункты 1 и 2) 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 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.

На основании статьи 550 (пункт 1) ГК Российской Федерации договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434).

В силу статьи 558 (пункт 2) ГК Российской Федерации договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Согласно статье 2 Федерального закона «О государственном регулировании прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Из содержания указанных статей следует, что предварительный договор купли-продажи недвижимости, в том числе части квартиры, должен быть заключен в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Установленное пунктом 2 статьи 558 ГК Российской Федерации условие об обязательной государственной регистрации договора продажи части квартиры не является элементом формы этого договора, поэтому действительность предварительного договора купли-продажи недвижимости не может обуславливаться требованием его государственной регистрации.

Предварительный договор, по которому стороны обязались заключить договор купли-продажи части квартиры, подлежащий государственной регистрации, не является также и сделкой с недвижимостью, исходя из требований статьи 164 ГК Российской Федерации. Предметом предварительного договора является обязательство сторон по поводу заключения будущего договора, а не обязательство по поводу недвижимого имущества.

Таким образом, предварительный договор, по которому стороны обязуются в будущем заключить договор, подлежащий государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации.

Это судами учтено не было.

Что касается ссылки суда на ненаправление какой-либо из сторон договора о задатке предложения заключить основной договор купли-продажи как основание для отказа в удовлетворении заявленных требований, то она, с учетом конкретных обстоятельств дела, сама по себе не могла являться основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

В этой связи вынесенные судебные постановления не могут быть признаны законными и обоснованными, поскольку судами неправильно

применены нормы материального права, приведшие к нарушению прав Панасенкова А.В.

Принимая во внимание, что обстоятельства, имеющие значение для дела, судом первой инстанции установлены, Судебная коллегия находит возможным, отменяя судебные постановления, принять новое решение, не передавая дело на новое рассмотрение, с целью исправления судебной ошибки, допущенной судебными инстанциями в применении и толковании норм материального и процессуального права.

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

определила:

Надзорную жалобу Панасенкова А.В. удовлетворить.

Решение Перовского районного суда г. Москвы от 4 августа 2009 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 29 октября 2009 г. отменить, принять по делу новое судебное постановление, которым иск Панасенкова А.В. к Некипелову Н.А. о понуждении к заключению договора купли-продажи удовлетворить.

Председательствующий

Судьи

