



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ12-37

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 июля 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Пчелинцевой Л.М., Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Курбатовой О.Ю. к ООО «Продэкс-инвест» о признании права собственности на квартиру по кассационной жалобе Курбатовой О.Ю. на решение Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 июля 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Житина А.И., представителя Курбатовой О.Ю., поддержавшего доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Курбатова О.Ю. обратилась в суд с иском к ООО «Продэкс-инвест» о признании права собственности на квартиру № [] по адресу: г. []

В обоснование заявленного требования указала, что 1 декабря 2010 г. между ней и ответчиком был заключен предварительный договор № 15, предметом которого является купля-продажа трехкомнатной квартиры по указанному адресу. 21 декабря 2010 г. во исполнение п. 2.3 договора она внесла на расчетный счет ООО «Продэкс-инвест» [] руб., исполнив свои обязательства по договору в части оплаты стоимости квартиры. Согласно п. 1.2 данного договора основной договор должен быть заключен не позднее, чем через 30 рабочих дней в порядке и на условиях, согласованных сторонами в договоре после даты его подписания. Жилой

комплекс, в котором находится спорная квартира, введен в эксплуатацию 31 декабря 2008 г., однако до настоящего времени договор купли-продажи квартиры не заключен, несмотря на ее неоднократные обращения к ответчику. Поскольку условия договора ею выполнены, перечислены деньги за квартиру, истница полагала, что она приобрела право на спорную квартиру на основании заключенного с ответчиком предварительного договора.

Решением Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2011 г. в иске отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 июля 2011 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

Курбатовой О.Ю. подана кассационная жалоба, поименованная ею как надзорная, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены указанных судебных постановлений.

В соответствии со ст. 1, 4 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» жалобы на вступившие в законную силу решения и определения районных судов, принятые ими по первой инстанции, апелляционные определения верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, если указанные решения и определения были обжалованы в президиум соответственно верховного суда республики, краевого, областного и равных им судов, и постановления президиумов верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, поданные в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации после 31 декабря 2011 г., рассматриваются в кассационном порядке.

Таким образом, поданная Курбатовой О.Ю. жалоба подлежит рассмотрению в кассационном порядке по правилам гл. 41 ГПК Российской Федерации в редакции Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 3 июля 2012 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 по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации 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 устраний которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что согласно распоряжению Правительства Москвы № 696-РП от 27 апреля 2005 г. между Правительством Москвы и ООО завод «Металлогалантерея» 29 августа 2005 г. заключен инвестиционный контракт (договор), предметом которого является реализация инвестиционного проекта строительства (реконструкции) на строительных площадках, в том числе на ул. [REDACTED]

В соответствии с п. 3.1.1. этого контракта в результате его реализации Правительство Москвы получает встроено-пристроенные нежилые помещения, а также 100 % общей площади построенных или реконструированных объектов инженерного и коммунального назначения. Инвестор (ООО завод «Металлогалантерея») приобретает в собственность 100 % общей жилой площади и 100 % машиномест гаража-стоянки, а также сервисных служб гаража-стоянки.

Дополнительным соглашением к данному инвестиционному контракту (договору) ООО завод «Металлогалантерея» частично уступил права по инвестиционному контракту ООО «Универсал-М». В силу п. 2.5 договора соинвестирования № 34/09-КС, заключенного 8 сентября 2005 г., ООО « завод «Металлогалантерея» с ООО «Универсал-М», последнее получает право собственности на 100 % общей жилой площади и 100 % машиномест.

1 ноября 2005 г. между ООО «Универсал-М» и ООО «Продэкс-инвест» был заключен договор соинвестирования № 2/П, по которому ООО «Универсал-М» передало часть правомочий по инвестиционному контракту. Согласно п. 1.3 данного договора соинвестирования ООО «Продэкс-Инвест» получает 9,86 % общей жилой площади объекта и 9,86 % машиномест.

1 декабря 2010 г. между ООО «Продэкс-инвест» (продавец) и Курбатовой О.Ю. (покупатель) заключен предварительный договор № 15, согласно которому продавец принял решение продать, а Курбатова О.Ю. купить трехкомнатную квартиру № [REDACTED], расположенную по адресу: г. [REDACTED] а, ул. [REDACTED] площадью 132 м².

В соответствии с п. 1.2. договора основной договор должен быть подписан не позднее, чем через 30 рабочих дней в порядке и на условиях, согласованных сторонами в договоре после даты подписания этого договора.

Стоимость квартиры была установлена сторонами в п. 2.1. договора в размере [] руб. Предусмотренные договором денежные средства были перечислены Курбатовой О.Ю. ООО «Продэкс-инвест». Ответчик свои обязательства по договору не выполнил.

Разрешая дело и отказывая в иске, суд сослался на отсутствие оснований для признания за Курбатовой О.Ю. права собственности на квартиру и указал, что основанием для заключения истцом с «Продэкс-инвест» предварительного договора № 15 явились инвестиционный контракт от 29 августа 2005 г., заключенный Правительством Москвы с ООО «Завод Металлогалантерея», договор соинвестирования между ООО «Завод «Металлогалантерея» и ООО «Универсал-М» и дополнительные соглашения к нему, договор соинвестирования между ООО «Универсал-М» и ООО «Продэкс-инвест» с дополнительными соглашениями. ООО «Универсал-М» и ООО «Продэкс-инвест» осуществили строительство дома, в котором расположена квартира. Однако акт о реализации инвестиционного контракта подписан не был, в связи с чем инвестиционный контракт не реализован. Поскольку право собственности у «Продэкс-инвест» на результат инвестиционной деятельности не зарегистрировано, у него не имелось права на продажу квартиры истице.

С таким выводом согласилась и судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, оставившая решение суда первой инстанции без изменения.

Между тем, Судебная коллегия находит, что судебные постановления приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу ст. 12 ГК Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем признания права.

В силу ст. 309, 310 ГК Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и односторонне изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Объект строительства – жилой комплекс по адресу: г. [], ул. [] был построен и введен в эксплуатацию 31 декабря 2008 г. Кадастровый паспорт квартиры № [], расположенной в указанном доме, изготовлен 27 июля 2009 г.

Во исполнение п. 2.3 заключенного 1 декабря 2010 г. предварительного договора № 15 Курбатова О.Ю. внесла 21 декабря 2010 г. на расчетный счет ООО «Продэкс-инвест» [] руб. (т. 1 л.д. 70), что составляет обусловленную сторонами стоимость данной трехкомнатной квартиры № [].

площадью 132 м². Таким образом, все обязательства, предусмотренные договором, были Курбатовой О.Ю. выполнены.

Согласно дополнительному соглашению от 24 ноября 2009 г. к договору соинвестирования № 2/П (т. 1 л.д. 54-56) данная квартира по результатам строительства и инвестиционной деятельности подлежала передаче ответчику ООО «Продэкс-инвест», который принял на себя обязательство передать эту квартиру истице. Финансовые обязательства ООО «Продэкс-инвест» перед ООО «Универсал-М» по договору № 2/П от 1 ноября 2005 г. выполнены, что подтверждено соответствующим актом (т. 1 л.д. 58).

21 декабря 2010 г. ООО «Продэкс-инвест» Курбатовой О.Ю. выдан временный ордер на право доступа в жилое помещение (т. 1 л.д. 69), ею с ТСЖ заключен договор управления № [] (т. 1 л.д. 74-78).

11 января 2011 г. квартира № [] передана Курбатовой О.Ю. по акту приема-передачи (т. 1 л.д. 71).

Право Курбатовой О.Ю. на получение в собственность указанной квартиры никем не оспаривается, иными лицами права на нее не заявлялись, иск признан ответчиком ООО «Продэкс-инвест».

Указывая на невозможность принятия признания иска ООО «Продэкс-инвест», суд счел, что оно противоречит закону, поскольку ответчик до настоящего времени не приобрел права на продажу квартиры. При этом суд не установил, кто данное право имеет, являясь собственником имущества. Из материалов дела также не усматривается, что право ООО «Продэкс-инвест» продать Курбатовой О.Ю. квартиру кем-либо оспаривалось.

В соответствии со ст. 194 ГПК Российской Федерации решением является постановление суда первой инстанции, которым дело разрешается по существу.

Решение должно быть законным и обоснованным (ч. 1 ст. 195 ГПК Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (ст. 55, 59-61, 67 ГПК Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В настоящем случае решение суда данным требованиям не отвечает, поскольку все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, в нем не определены.

В соответствии со ст. 432, 433 ГК Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих

случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224).

Согласно п. 1 ст. 454 ГК Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

При рассмотрении настоящего дела Курбатова О.Ю. ссыпалась на то обстоятельство, что ею была уплачена стоимость квартиры, и сам объект недвижимости был передан ей ООО «Продэкс-инвест» по акту приема-передачи. Таким образом, стороны, достигнув соглашения по существенным условиям договора, фактически исполнили их, что свидетельствует о сложившихся отношениях по купле-продаже имущества.

Право ООО «Продэкс-инвест» отчуждать по договору купли-продажи квартиры никем в судебном заседании не оспаривалось, однако суд в решении указал, что оно отсутствовало, фактически сделав вывод о недействительности договора, заключенного между Курбатовой О.Ю. и ответчиком, хотя такие требования никем не заявлялись.

Таким образом, суд, разрешая спор, вышел за пределы полномочий, предоставленных ему ч. 3 ст. 196 ГПК Российской Федерации, в соответствии с которым суд принимает решение по заявленным истцом требованиям, однако может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом.

Что касается ссылки суда в обоснование решения об отказе в иске на то, что до настоящего времени не подписан акт о результатах реализации инвестиционного контракта, то данное обстоятельство не может само о себе свидетельствовать об отсутствии у Курбатовой О.Ю. права на указанный объект недвижимости.

В соответствии с положениями гл. II Закона РСФСР от 26 июня 1991 г. № 1488-1 (в ред. от 19 июля 2011г.) «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» после приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг он приобретает право на долю в объекте инвестиционной деятельности.

Поскольку истцей надлежащим образом в полном объеме исполнены обязательства по договору путем внесения платы за квартиру, в силу ст. 12, 309, 310 ГК Российской Федерации, она вправе была рассчитывать на надлежащее исполнение обязательств со стороны ответчика, а при их неисполнении ответчиком – требовать защиты своих прав, в том числе путем предъявления иска о признании права собственности на квартиру.

Допущенные судами первой и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 июля 2011 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Коптевского районного суда г. Москвы от 21 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 июля 2011 г. отменить, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

