ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5В03-53

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кнышева В.П.

судей Харланова А.В., Кебы Ю.Г.

рассмотрела в судебном заседании 24 июня 2003 г. по надзорной жалобе Пучкова В.Е. на решение Пресненского межмуниципального суда г. Москвы от 3 февраля 1999 г., определение Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 августа 1999 г. и постановление Президиума Московского городского суда от 20 марта 2003 г. гражданское дело по иску Пучкова В.Е. к Комитету муниципального жилья г. Москвы к акционерному обществу «Оргкомитет» о предоставлении жилой площади либо возмещении ее рыночной стоимости.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Харланова А.В., объяснения Пучкова В.Е., представителя АО «Оргкомитет» Пищальниковой Л.М., полагавшей состоявшиеся судебные постановления оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации,

у с т а н о в и л а:

Пучков В.Е. обратился в Пресненский межмуниципальный суд г. Москвы с иском к Комитету муниципального жилья г. Москвы, АО «Оргкомитет» о признании права на оплаченную трехкомнатную квартиру по адресу: [redacted] (бывший строительный адрес [redacted]), указав на то, что 20.07.1993 г. между ним и АО «Гурман» был заключен договор № [redacted] на покупку трехкомнатной квартиры, стоимость которой он оплатил полностью к декабрю 1993 года. Выполняя взятые на себя обязательства АО «Гурман» провело предварительную работу, в результате которой между ним (истцом), Правительством г. Москвы и АО «Оргкомитет» был заключен договор от 19.08.1994г. № [redacted] о покупке трехкомнатной квартиры по адресу [redacted]. АО «Гурман» 22.08.1994г. перечислило на счет АО «Оргкомитет» [redacted] неденоминированных руб., что составляло полную стоимость трехкомнатной квартиры, но Правительство г. Москвы отказывает ему в заключении договора купли-продажи на указанную квартиру, поскольку квартира была приобретена не им, а АО «Гурман». Истец указал, что он не отказывался от квартиры в пользу АО «Гурман» и считает, что он приобрел право на оплаченную им трехкомнатную квартиру по адресу: [redacted]. Впоследствии Пучков В.Е. узнал, что спорная квартира была реализована с публичных торгов по решению суда о наложении взыскания на имущество АО «Гурман».

В связи с чем истец уточнил свои исковые требования и просил об обязании представить ему равноценную жилую площадь, либо выплатить ее рыночную стоимость.

Ответчики иск не признали.

Решением Пресненского межмуниципального суда г. Москвы от 3 февраля 1999 г., оставленным без изменения определением Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 августа 1999 г. в иске отказано.

Постановлением Президиума Московского городского суда 20 марта 2003 г. протест Заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации на указанные судебные постановления отклонен.

Отказывая Пучкову В.Е. в иске, суд исходил из того, что трехкомнатная квартира по адресу: [redacted] - не была оплачена истцом, поскольку денежная сумма в размере [redacted] млн. руб. (неденоминированных) была перечислена в АО «Оргкомитет» от имени АО

«Гурман», а также из того, что подлинник договора от 19 августа 1994 г. № [redacted] по которому стороной являлся истец, в судебное заседание представлен не был.

В надзорной жалобе Пучкова В.Е. поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений, как вынесенных с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 22 мая 2003 г. дело по надзорной жалобе Пучкова В.Е. вынесено на рассмотрение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, находит надзорную жалобу Пучкова В.Е. подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 2 ст. 60 ГПК РСФСР (в настоящее время - ч.2 ст. 68 ГПК РФ) признание стороной фактов, на которые другая сторона основывает свои требования или возражения, освобождает последнюю от необходимости дальнейшего доказывания этих фактов.

Ответчики при рассмотрении дела не оспаривали факт заключения с истцом договора купли-продажи трехкомнатной квартиры от 19 августа 1994 г. № [redacted]

Однако суд в нарушение ч. 2 ст. 60 ГПК РСФСР не признал данный факт установленным.

Более того, в материалах дела имеется сообщение Департамента муниципального жилья Правительства Москвы от 06.11.1996г., в котором признается, что 19.08.1994 г. между Правительством г. Москвы, через поверенного - АО «Оргкомитет», и Пучковым В.Е. был заключен договор № [redacted] на покупку трехкомнатной квартиры стоимостью [redacted] руб. (неденоминированных) (л.д. 20).

При этом суд в решении не указал доводы, по которым он отверг данное доказательство, чем нарушил требование ч. 4 ст. 197 ГПК РСФСР об обязательности указания в мотивировочной части решения доказательств, на которых основаны доводы суда, и доводов, по которым суд отвергает те или иные доказательства; не обсудил вопрос о том, может ли быть примене-

но в данном случае положение п. 1 ст. 162 ГК РФ при отсутствии подлинника договора.

22.08.1994 г. АО «Гурман» перечислило на счет АО «Оргкомитет» [redacted] руб. (неденоминированных) платежным поручением № 33, в котором указано, что денежная сумма перечислена по договору-обязательству № [redacted]

Поскольку переоформление договора от 19.08.1994 г. № [redacted] на АО «Гурман» имело место в декабре 1994 г., о чем свидетельствует доверенность АО «Гурман» от 11.12.1994 г. на переоформление сделки (л.д. 61), пояснения представителя АО «Оргкомитет» (л.д. 115 об.), оплата договора № [redacted] была произведена, когда стороной по сделке (покупателем) являлся Пучков В.Е.

В соответствии со ст. 171 ГК РСФСР, действовавший на момент заключения договора, исполнение обязательства, возникшего из договора, может быть возложено в целом или в части на третье лицо, если это предусмотрено установленными правилами, а равно если третье лицо связано с одной из сторон административной подчиненностью или соответствующим договором.

Если из закона, договора или существа обязательства не вытекает обязанность гражданина исполнитель обязательство лично, кредитор обязан принять исполнение, предложенное за должника третьим лицом.

В данном случае АО «Гурман» было связано с Пучковым В.Е. договором купли-продажи от 20.07.1993 г. № 22. При этом из закона, договора или из существа обязательства не вытекает, что Пучков В.Е. обязан исполнить свою обязанность по договору от 19.08.1994 г. № [redacted] по оплате квартиры лично.

Поэтому ссылка суда на то, что в соответствии с приложением № 1 к приказу Департамента муниципального жилья г. Москвы от 29 декабря 1993 г. «Об упорядочении оформления передачи жилой площади в собственность юридических и физических лиц, не являющихся сторонами в договоре, недопустимы, не соответствует ст. 171 ГК РСФСР.

При обращении в суд, а также в ходе рассмотрения дела Пучков В.Е. неоднократно указывал на то, что заявление от 10.12.1994 г., согласно которому Пучков В.Е. уступает свои права и обязанности по договору от 19.08.1994 г. № [redacted] АО «Гурман» и просит переоформить вышеназванный

договор на АО «Гурман», он не подписывал, его подпись на заявлении является поддельной.

Выяснение того, имело ли место волеизъявление Пучкова В.Е. на замену его в договоре от 19.08.1994 г. № [redacted] является юридически значимым для правильного разрешения спора, поскольку, если будет установлено, что истец не давал такого согласия, договор, оформленный на имя АО «Гурман», в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожным.

Однако суд в нарушение ч. 4 ст. 197 ГПК РСФСР не указал в решении доводы, по которым он отверг данное утверждение истца.

В случае возникновения при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных познаний в области науки, суду в соответствии со ст. 74 ГПК РСФСР необходимо было решить вопрос о назначении по делу экспертизы.

Отказывая в иске, суд также исходил из того, что Пучков В.Е. внес в АО «Гурман» денежные средства на покупку трехкомнатной квартиры в микрорайоне [redacted] по [redacted] улице в г. [redacted] при этом АО «Гурман» не взяло на себя обязательства по подбору Пучкову В.Е. какой-либо другой площади.

Между тем данный вывод сделан без оценки п. 3.4 договора между Пучковым В.Е. и АО «Гурман» от 20.07.1993 г. № [redacted] в силу которого в случае невозможности предоставления квартиры в микрорайоне [redacted] по [redacted] улице АО «Гурман» обязалось предоставить Пучкову В.Е. по согласованию с ним необходимую жилую площадь в другом районе г. [redacted] в предусмотренный договором срок.

На допущенные судом существенные нарушения норм материального и процессуального права не обратили внимание суды кассационной и надзорной инстанции.

Поскольку при рассмотрении дела судом неправильно применен материальный закон, а также допущено существенное нарушение норм процессуального права, указанные судебные постановления в силу ст. 387 ГПК РФ подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

о п р е д е л и л а:

решение Пресненского межмуниципального суда г. Москвы от 3 февраля 1999 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 августа 1999 г. и постановление Президиума Московского городского суда от 20 марта 2003 г. отменить; дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

ем