ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС15-18513

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 02.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Калюжного Олега Александровича и индивидуального предпринимателя Почивалова Евгения Владимировича на решение Арбитражного суда Пензенской области от 20.04.2015, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2015 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 02.10.2015 по делу N А49-1170/2015,

УСТАНОВИЛ:

Открытое акционерное общество "Пензенский завод химического машиностроения" (далее - ОАО "Пензхиммаш", истец) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к индивидуальным предпринимателям Калюжному Олегу Александровичу (далее - ИП Калюжный О.А.) и Почивалову Евгению Владимировичу (далее - ИП Почивалов Е.В.) о расторжении предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2014, заключенного между ОАО "Пензхиммаш", ИП Калюжным О.А. и ИП Почиваловым Е.В., и взыскании штрафа в равных долях с каждого ответчика по 4 900 000 руб. за уклонение от заключения основного договора купли-продажи.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 20.04.2015 исковые требования удовлетворены частично. Суд расторг предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2014, заключенный между ОАО "Пензхиммаш" и ИП Калюжным О.А. и ИП Почиваловым Е.В., взыскал с

ИП Калюжного О.А. и ИП Почивалова Е.В. в пользу ОАО "Пензхиммаш" штраф по 3 000 000 руб. с каждого, а также 78 000 руб. в счет возмещения расходов истца по государственной пошлине. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2015, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 02.10.2015 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ИП Калюжный О.А. и ИП Почивалов Е.В. просят отменить указанные судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

По мнению заявителей жалобы, основания для удовлетворения требований ОАО «Пензенский завод химического машиностроения отсутствовали.

В соответствии с пунктами 1,2,3 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

Согласно пункту 1.1 предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2014 стороны обязались заключить в будущем договор купли-продажи объектов недвижимости, расположенные по адресу:г.Пенза,ул.Г.Титова,5., а именно:

нежилое помещение общей площадью 15 568,4 кв.м., кадастровый номер 58:29:1006001:3484;

долю в размере 580/1000 земельного участка ,общей площадью 26 792 кв.м., кадастровый номер:58:29:01 006 001:358, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование :для размещения нежилого здания;

земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование : под промышленные предприятия, приблизительной площадью 2 523,5 кв.м., адрес объекта:г.Пенза,ул.Г.Титова,5.

Поскольку в предварительном договоре купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2014 отсутствуют данные, позволяющие достаточно точно установить местонахождение земельного участка, то договор купли-продажи является незаключенным.

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор -незаключенным.

Кадастровые паспорта на земельные участки и техническая документация на нежилое помещение продавцом представлены не были.

Направленное ИП Калюжным О.А. в адрес ОАО « Пензенский завод химического машиностроения» предложение о согласовании условий порядка оплаты суммы не может расцениваться как уклонение от заключения договора, поскольку порядок оплаты не был согласован сторонами в предварительном договоре.

В проекте договора купли-продажи недвижимого имущества, направленного истцом ответчикам, отсутствует номер и дата ,подпись исполняющего обязанности генерального директора Козина А.В., печать общества, в силу чего указанный документ, как полагают заявители, не может расцениваться как оферта и не может быть принят в качестве надлежащего доказательства подтверждения волеизъявления истца, направленного на заключение договора.

Заявители полагают, что взысканный с каждого из них в пользу истца штраф в размере 3000 000 руб. является несоразмерным тем последствиям , которые имеются в связи с не заключением договора.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из судебных актов, 28.02.2014 между ОАО "Пензинский завод химического машиностроения " (продавец), ИП Калюжным О.А. и ИП Почиваловым Е.В. (покупатели) заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которому стороны обязались заключить в будущем договор купли-продажи объектов недвижимого имущества, расположенных по адресу: г. Пенза, ул. Германа Титова, д. 5., а именно: нежилое помещение, назначение нежилое, общей площадью 15 568,4 кв. м, кадастровый (условный) номер: 58: 9:1006001:3484; - долю в размере 580/1000 земельного участка общей площадью 26 792 кв. м, кадастровый номер 58:29:1006001:358, категория земель земли населенных пунктов, разрешенное использование, для размещения нежилого здания (производственный корпус N

2, литера 332) (далее - земельный участок); - земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под промышленные предприятия, приблизительной площадью 2523,5 кв. м (далее - земельный участок-2).

Согласно пункту 1.2 предварительного договора, продавец обязался к моменту заключения основного договора оформить в собственность объект и земельный участок для продажи, а покупатели в свою очередь обязались приобрести в собственность указанное в пункте 1.1 договора недвижимое имущество в кратчайшие сроки, но не позднее 30.09.2014.

Сроки заключения основного договора сторонами установлены пунктом 1.6 предварительного договора- 10-дней с момента оформления недвижимого имущества в собственность продавца.

Согласно разделу 2 "Условия основного договора", общая сумма основного договора составила 98 000 000 руб. (с НДС), состоящая из стоимости объекта и земельных участков.

Стороны договорились, что конкретная стоимость каждого из объекта недвижимого имущества, будет определена в основном договоре.

Покупатели приняли на себя обязанность в течение двух дней с момента заключения предварительного договора путем перечисления денежных средств на расчетный счет продавца, оплатить задаток в сумме 1 000 000 руб., по 500 000 руб. каждый.

Покупатели обязались заключить основной договор и оформить в собственность недвижимое имущество, указанное в пункте 1.1 предварительного договора, совершить все необходимые действия для заключения основного договора и оформлению его в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, принять недвижимое имущество по акту приема-передачи в течение пяти рабочих дней.

Предварительный договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до полного исполнения ими своих обязательств по нему (пункт 5.1).

Пунктом 3.1 предварительного договора предусмотрена ответственность сторон за уклонение от заключения основного договора купли-продажи в виде штрафа в размере 10% от суммы договора и возмещения всех причиненных в результате этого убытков.

Истцом 01.07.2014 получены свидетельства о государственной регистрации права собственности серии 58 АБ N 689561, на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения нежилого здания (производственный корпус N 2, литера 332), общей площадью 26 792 кв. м, адрес объекта (местонахождение): Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Германа Титова, 5, кадастровый (или условный номер): 58:29:1006001:358 и серии 58 АБ N 689563 на нежилое помещение, назначение: нежилое, общей площадью 15568,4 кв. м, этаж 1, 2, 3, антресоль, номера на поэтажном плане 1 этаж: 1-26, 54-69, 81-11; антресоль N 1: N 1-6, антресоль N 2: N 1, антресоль N 3: N 1-3; 2 этаж: 1-21; 3 этаж:11, 8,

адрес (местонахождение) объекта: Пензенская область, г. Пенза, Октябрьский район, ул. Германа Титова, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 58:29:1006001:3884.

Истец 25.09.2014 заказными письмами направил покупателям в 4-х экземплярах для подписания и дальнейшего оформления основной договор купли-продажи недвижимого имущества со всеми необходимыми приложениями к нему.

Согласно почтовому уведомлению ИП Калюжным О.А. указанное письмо получено 18.10.2014.

Почтовое отправление, направленное в адрес ИП Почивалова Е.В. 28.10.2014 почтовым отделением связи N 56 города Пензы возвращено с отметкой "истек срок хранения". Таким образом, в установленные предварительным договором купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2014 сроки, основной договор заключен не был.

Продавцом 06.11.2014 от ИП Калюжного О.А. получен ответ, в котором содержалось предложение об изменении ряда условий основного договора, в том числе предлагалось уплачивать ежемесячно по 1 500 000 руб.

ОАО "Пензинский завод химического машиностроения»" дан ответ о готовности принятия ряда предложенных покупателями условий в случае достижения соглашения по остальным условиям договора, и предложено покупателям для заключения основного договора явиться к продавцу 18.11.2014. Продавец не согласился с условием рассрочки оплаты имущества.

Доказательств того, что покупатели пытались в установленном порядке урегулировать возникшие при заключении договора с продавцом разногласия по оплате имущества не представлено. В назначенный продавцом день покупатели явились для подписания основного договора к продавцу в суд не представлено.

Истец 20.11.2014 заказными письмами направил в адрес ответчиков претензию за исх. N 401-юр/4540 от 19.11.2014, с предложением в 10-дневный срок с момента получения претензии подписать соглашение о расторжении предварительного договора.

В установленные в претензии сроки, соглашение о расторжении предварительного соглашения покупателями не подписано.

Уклонение ответчиков от заключения основного договора купли-продажи, явилось основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Частично удовлетворяя исковые требования, судебные инстанции правомерно исходили из следующего.

Согласно 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. Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора.

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор.

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре купли-продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение объекта недвижимости в составе другого недвижимого имущества.

Оценив условия предварительного договора купли-продажи недвижимого имущества от 28.02.2014, судебные инстанции пришли к обоснованным выводам о том, что договор позволяет определить объекты недвижимости, являющиеся предметом сделки, сторонами согласована цена указанных в нем объектов недвижимости, установлен срок заключения основного договора, в связи с чем, он является заключенным.

Истцом принятые на себя обязательства по оформлению в собственность объектов недвижимого имущества, подлежащих продаже покупателям выполнены в сроки, установленные предварительным договором. Проект основного договора купли-продажи направлен в сроки, установленные предварительным договором, позволяющие приступить к его оформлению и подписанию, покупатели уклонились от заключения основного договора.

До обращения с настоящим исковым заявлением в арбитражный суд, истцом были приняты меры по урегулированию спора с ответчиками в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации .

При указанных обстоятельствах, судебные инстанции правомерно удовлетворили требование истца о расторжении предварительного договора и взыскании неустойки за уклонение от заключения договора в размере 3000 руб. с каждого ,применив положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя жалобы о несогласовании предмета договора и о его незаключенности в связи с отсутствием данных, позволяющих достаточно точно установить местонахождение земельного участка правомерно признаны судами необоснованными., как не соответствующие имеющимся доказательствам.

Доводы заявителей жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

Оснований для передачи жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы индивидуального предпринимателя Калюжного Олега Александровича и индивидуального предпринимателя Почивалова Евгения Владимировича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.С.Чучунова