



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78 – В01 - 41

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего

Г.В.Манохиной

судей

А.М.Маслова

Г.В.Макарова

рассмотрела в судебном заседании от 23 мая 2002 года гражданское дело по иску Нотяга В.О. к Открытому акционерному обществу «Техприбор» о понуждении заключить договор купли-продажи и по иску ОАО «Техприбор» к Натягу В.О. о признании договора незаключенным с применением к нему последствий ничтожной сделки по протесту заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации на решение Московского федерального районного суда г.Санкт-Петербурга от 30 января 2001 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 06 января 2001 года, постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 20 февраля 2002 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Г.В.Манохиной, объяснения представителя Нотяга В.О. по доверенности Горохова Е.А., просившего протест удовлетворить, представителей ОАО «Техприбор», адвоката Воронина П.Н. и Цветковой Г.А., возражавших против протеста, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Гермашевой М.М., полагавшей протест оставить без удовлетворения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

у с т а н о в и л а :

Нотяг В.О. обратился в суд с иском к Открытому Акционерному Обществу «Техприбор» (далее ОАО «Техприбор») о понуждении заключить договор купли-продажи недвижимости – здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Ново-Измайловский, дом 5, на условиях предварительного договора. ОАО «Техприбор» обратилось в суд с иском к Нотягу В.О. о признании договора незаключенным с применением к нему последствий недействительности ничтожной сделки договора купли-продажи. В обоснование иска Нотяг В.О. указал, что 03.06.1998 года между ним и ОАО «Техприбор» был заключен предварительный договор купли-продажи вышеуказанного здания, срок заключения договора был определен получением ОАО «Техприбор» свидетельства о праве собственности на здание. Однако после получения такого свидетельства ОАО стало уклоняться от заключения основного договора. Полагая, что данные действия ОАО «Техприбор» противоречат законодательству и приводят к нарушению его интересов Нотяг В.О. обратился в суд с настоящим иском. ОАО «Техприбор» в обоснование заявленных им требований указало на то обстоятельство, что при заключении предварительного договора не были оговорены все существенные условия договора.

Решением Московского федерального суда г. Санкт-Петербурга от 30.01.2001 года в удовлетворении иска Нотяга В.О. было отказано. Иск ОАО «Техприбор» был удовлетворен частично: договор купли-продажи от 03.06.1998 года, оформленный между ОАО «Техприбор» и Нотягом В.О. был признан незаключенным. Со здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Ново-Измайловский дом 5, был снят арест, наложенный определением суда от 14.02.2000 года. Определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 06.06.2001 года данное решение суда было оставлено без изменения.

Постановлением президиума Санкт-Петербургского городского суда от 20.02.2002 года отклонен протест заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации на судебное решение.

В протесте поставлен вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений, как вынесенных в нарушение ст.330 ГПК РСФСР.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, проверив материалы дела, обсудив доводы протеста, находит его подлежащим удовлетворению.

Статьей 429 Гражданского Кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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. 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 случаях, когда сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 настоящего Кодекса, которым предусмотрено, что если сторона, для которой в соответствии с настоящим Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, должна возместить другой стороне причиненные этим убытки.

Согласно требованиям статьи 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 либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Суд, вынося решение, сделал вывод о том, что при оформлении предварительного договора не были указаны точные данные о недвижимом имуществе, являющемся предметом договора, не было определено расположение здания на соответствующем земельном участке.

С таким выводом согласилась надзорная инстанция, указав в постановлении, что в предварительном договоре от 03 июня 1998 года отсутствуют данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче, в том числе данные, определяющие расположение объекта недвижимости на соответствующем земельном участке, отсутствуют сведения о технических и иных характеристиках объекта недвижимости, а именно назначение и использование здания, поэтажный план, размеры площадей, объемов здания и его частей.

Однако выводы судебных инстанций противоречат содержанию, имеющегося в деле предварительного договора от 03.06.1998 года (л.д.4-5), в котором приведены данные о месте нахождения объекта недвижимости, подлежащего продаже, цене договора, сроке исполнения договора, а также сделана ссылка на то, что обязательным приложением к договору являются следующие документы: копии Уставов продавца и покупателя, копия плана приватизации, решение собрания учредителей о продаже объекта, справка из КЗРиЗ. Также в деле имеется приложение к данному договору, выполненное в форме акта приема-передачи здания (л.д.6), в котором указана его общая и полезная площадь.

Президиум также сослался на решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 10 июля 2000 года по иску заместителя прокурора Санкт-Петербурга в интересах ОАО «Техприбор» к НГОГ полного и среднего образования «Культурно-лыжная школа индивидуального развития «Праздник» о выселении, оставлении без изменения Апелляционной инстанцией Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15 сентября 2000 года и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 31 октября 2000 года.

Однако ссылка на решение арбитражных судов сделана без учета того, что эти решения выносились по спору, в котором истец участия не принимал.

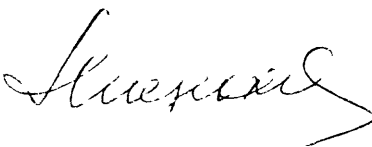
Решение суда вынесено с существенным нарушением норм процессуального права, повлекшим неправильное толкование и применение норм материального права, что в соответствии со ст.350 ГПК РСФСР является основанием к отмене решения, определения, постановления суда в надзорном порядке.

Руководствуясь ст.ст.329, 330 ГПК РСФСР, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л а :

решение Московского федерального районного суда г. Санкт-Петербурга от 30.01.2001 года, определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 06.06.2001 года и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 20.02.2002 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в тот же суд.

Председательствующий



Судьи

