ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16В02-14

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

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

председательствующего М.Н. Лаврентьевой

судей Н.К.Толчеева
В.Н. Соловьева

рассмотрела в судебном заседании от 15 июля 2002 г. дело по иску Сахарова В.С. и Соболева В.А. к Дырда А.Л., обществу с ограниченной ответственностью Импортно-экспортный банк (ООО «Импексбанк») о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимости и соответствующих записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество, признании недействительными договоров ипотеки и соответствующих записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним по протесту заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации на решение Центрального районного суда г.Волгограда от 23.11.2001 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 6.02.2002 г. и постановление президиума Волгоградского областного суда от 15.02.2002 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации М.Н.Лаврентьевой, объяснения представителя ООО «Импексбанк» Кутелева А.В., полагавшего доводы протеста обоснованными и заключение прокурора Генеральной прокуратуры РФ М.М.Гермашевой, полагавшей возможным протест удовлетворить, Судебная коллегия

у с т а н о в и л а :

Сахаров В.С. и Соболев В.А. обратились в суд с иском к Дырда А.Л., обществу с ограниченной ответственностью Импортно-экспортный банк «Импексбанк» (далее ООО «Импексбанк») о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимости и соответствующих записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество; признании недействительными договоров ипотеки и соответствующих записей в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В обосновании иска Сахаров В.С. указал, что являлся собственником земельного участка с находящимся на нем двухэтажным жилым домом 5 «А» по ул.Хорошева в г.Волгограде. В октябре 1998 г. он заключил с Дырда А.Л. договор купли-продажи данного земельного участка с расположенным на нем домом (л.д.37). В соответствии с данным договором была произведена соответствующая запись о праве собственности Дырда А.Л. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая по договору ипотеки от 17.112000 г. заключенному с ООО «Импексбанк» (л.д.84-89), передала вышеуказанное нежилое помещение в залог.

При обращении в суд Сахаров В.С. сослался на то, что при заключении договора купли-продажи имущества от 21.10.98 г. между ним и Дырда А.Л. не было достигнуто соглашение о цене имущества, в связи с чем просил признать данный договор недействительным.

Соболев В.А. при обращении указал, что ему на праве собственности принадлежало одноэтажное здание автоматической мойки, расположенное в доме 57-а по ул.Пархоменко в г.Волгограде, которое он по договору купли-продажи от 18.12.2000 г. продал Дырда А.Л. (л.д.5). В соответствии с данным договором в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним была произведена соответствующая запись о праве собственности Дырда А.Л. на данное имущество, а 21.12.2000 г. Дырда А.Л. по договору ипотеки, заключенному с ООО «Импексбанк» (л.д.90-95), передала вышеуказанное нежилое помещение в залог.

Полагая, что при заключении договора купли-продажи от 18.12.2000 г. не было достигнуто соглашение о цене имущества, Сахаров обратился в суд с настоящим иском.

Решением Центрального районного суда г.Волгограда от 23.112001 г. исковые требования Сахарова В.С. и Соболева В.А. были удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 6.02.2002 г. решение суда было отменено и дело было направлено на новое рассмотрение в тот же суд.

Постановлением Президиума Волгоградского областного суда от 15.02.2002 г. определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 6.02.2000 г. было отменено и решение Центрального районного суда г.Волгограда от 23.11.2001 г. было оставлено без изменения.

В протесте, внесенном в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации ставится вопрос об отмене судебных постановлений по основаниям ст.330 ГПК РСФСР.

Судебная коллегия находит, что постановление президиума Волгоградского областного суда от 15.02.2002 г. подлежит отмене с оставлением без изменения определения судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 6.02.2002 г. об отмене решения Центрального районного суда г.Волгограда от 23.11.2001 г. с направлением дела на новое рассмотрение.

Разрешая спор, суд сослался на то, что при заключении договоров купли-продажи недвижимого имущества от 21.10.98 г. между Сахаровым В.С. и Дырда А.Л. и от 18.12.2000 г. между Соболевым В.А. и Дырда не было достигнуто соглашения о цене имущества. Суд исходил также из того, что договор от 21.10.98 г. о продаже автоматической мойки Сахаровым В.С. был заключен под влиянием обмана.

Признавая указанные сделки недействительными, суд сослался на нормы материального права, в том числе на ст.ст.168 и 179 Гражданского кодекса РФ.

Отменяя решение суда судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда в определении от 6.02.2002 г. правильно исходила из того, что ссылка суда на нарушение требований ст.555 ГК РФ (при заключении указанных договоров о купле-продаже недвижимости (обязательность условия о продажной цене объектов) опровергается представленными в деле материалами.

Так разделом Ш «цена объекта недвижимости и условия ее оплаты» договора купли-продажи здания автоматической мойки от 18.12.2000 г., заключенного между Соболевым В.А. и Дырда А.Л. предусмотрено, что по соглашению сторон продажная цена здания определена в 600.512 руб. (л.д.5-6), а п.6 договора купли-продажи земельного участка с находящимися на нем объектами недвижимости от 21.10.98 г., заключенного между Сахаровым В.С. и Дырда А.Л., предусмотрено, что по соглашению сторон продажная цена земельного участка и жилого дома определена в 339.300 руб. (л.д.37-39).

На это же обстоятельство обращается внимание и в протесте заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации.

При таком положении вывод в решении о ничтожности сделок в связи с отсутствием в названных договорах одного из обязательных условий и ссылка при этом на ст.168 ГК РФ является необоснованным.

Ссылка в решении на установление обстоятельств по невыплате ответчиком сумм за полученное при совершении сделки имущество, в подтверждение выводов о недействительности сделок является несостоятельной, поскольку законодательством не предусмотрено, что основанием к признанию сделок недействительным является неисполнение сторонами взятых на себя обязательств.

Обоснованно, при отмене решения суда, судебная коллегия по гражданским делам областного суда сослалась на неподтверждение имеющимися в деле материалами выводов суда об имевшем месте заблуждении Соболева при заключении с Дырда сделки по купле-продажи автоматической мойки, а также на нарушение норм процессуального права.

Таким образом, по делу при постановке решения судом неправильно применены нормы материального права и допущены нарушения норм процесса, в связи с чем решение суда правильно признано незаконным.

Президиум Волгоградского областного суда, оставляя без изменения решение суда, не учел указанные выше нарушения закона судом, поэтому его постановление от 15.02.2002 г. подлежит отмене.

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

о п р е д е л и л а :

постановление президиума Волгоградского областного суда от 15.02.2002 г. отменить, оставить без изменения определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 6.02.2002 г., которым отменено решение Центрального районного суда г.Волгограда от 23.11.2001 г. и дело направлено на новое рассмотрение в тот же районный суд.

Председательствующий

Судьи

нг