



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ15-29

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 ноября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Жолнеровича В. Г. и Жолнерович Г. Б. к обществу с ограниченной ответственностью «НеваИнвестПроект» и обществу с ограниченной ответственностью «ЛАД» о возложении обязанности совершить определенные действия и взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Жолнеровича В. Г. и Жолнерович Г. Б. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Жолнеровича В.Г., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Жолнерович В.Г. и Жолнерович Г.Б. обратились в суд с иском к ООО «НеваИнвестПроект», ООО «ЛАД» о возложении обязанности совершить определенные действия и взыскании денежных средств.

Решением Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 июля 2014 г. иск удовлетворен частично, на ООО «НеваИнвестПроект» возложена обязанность заключить с истцами договор купли-продажи жилого дома и земельного участка на условиях предварительного договора купли-продажи от 18 мая 2012 г., с ООО «НеваИнвестПроект» в пользу истцов взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами – ██████████ руб., штраф – ██████████ руб., компенсация морального вреда – ██████████ руб. в пользу каждого, а также государственная пошлина в доход бюджета г. Санкт-Петербурга – ██████████ руб. На истцов возложена обязанность произвести перечисление денежных средств в размере ██████████ руб. на счет продавца за исполнение договора купли-продажи недвижимого имущества в течение 10 дней с момента вступления решения в законную силу.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 8 октября 2015 г. кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В письменных пояснениях к кассационной жалобе, представленных 10 ноября 2015 г. в судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, Жолнерович В.Г. просит отменить решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 июля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке решения Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 июля 2014 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита

нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судами при разрешении данного спора.

Судом установлено, что 9 января 2007 г. между ООО «НеваИнвестПроект» и ООО «ЛАД» заключен генеральный инвестиционный договор № 01, по условиям которого ООО «НеваИнвестПроект» поручает, а ООО «ЛАД» обязуется осуществить выбор земельного участка и поэтапно произвести строительство малоэтажного жилого комплекса и объектов инфраструктуры на территории МО «Выборгский район Ленинградской области». В силу раздела 14 генерального договора результаты застройки подлежали передаче в собственность ООО «НеваИнвестПроект».

Пунктом 2.3.4 указанного выше договора ООО «НеваИнвестПроект» было предоставлено право по своему усмотрению уступать другим юридическим и физическим лицам полностью или в части права на финансирование строительства объекта.

30 декабря 2009 г. между ответчиками было заключено агентское соглашение, по условиям которого ООО «НеваИнвестПроект» являлось агентом ООО «ЛАД» по привлечению покупателей объектов недвижимости и заключению предварительных договоров купли-продажи, а также основных договоров купли-продажи и актов приема-передачи объектов недвижимости.

18 мая 2012 г. Жолнерович В.Г. и Жолнерович Г.Б. заключили с ООО «НеваИнвестПроект» предварительный договор купли-продажи жилого дома и земельного участка, предметом которого являлось заключение в будущем основного договора купли-продажи земельного участка и жилого дома, расположенных по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (далее – предварительный договор). При этом предварительный договор заключен ООО «НеваИнвестПроект» от своего имени.

Согласно п. 2.2 предварительного договора основной договор купли-продажи стороны обязуются заключить в течение 15 рабочих дней с момента государственной регистрации на имя продавца права собственности на жилой дом и исполнения покупателями своих обязательств в соответствии с приложениями к предварительному договору.

Из приложения № 1 к предварительному договору следует, что общая стоимость приобретаемых объектов недвижимости составила сумму в размере [REDACTED] руб.

Свои обязательства по договору истцы исполнили надлежащим образом, денежные средства в размере [REDACTED] руб. были перечислены ООО «НеваИнвестПроект» в полном объеме в период с 27 апреля по 25 мая 2012 г.

Согласно приложению № 7 к предварительному договору срок заключения основного договора определен 25 января 2013 г. При этом в указанном

приложении содержится ссылка на то, что названный срок может быть изменен на более поздний в связи с задержками сроков исполнения своих функций государственными, муниципальными и иными органами и службами, в том числе регистрирующими органами.

10 июля 2013 г. истцами в адрес ответчика направлена претензия с требованием исполнить принятые на себя обязательства – заключить основной договор купли-продажи. Претензия получена ответчиком 11 июля 2013 г., однако была оставлена без удовлетворения.

14 января в адрес истцов ООО «НеваИнвестПроект» направлено уведомление о прекращении действия предварительного договора на основании абзаца второй части 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Денежные средства, полученные ООО «НеваИнвестПроект», возвращены истцам 20 февраля 2014 г. на основании платежного поручения № 587.

Судом установлено также, что на спорный жилой дом и на земельный участок, на котором расположен дом, зарегистрировано право собственности ООО «ЛАД» – 17 декабря 2013 г. и 10 марта 2014 г. соответственно.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б., суд первой инстанции исходил из того, что между истцами и ООО «НеваИнвестПроект» заключен предварительный договор, по которому истцы надлежащим образом исполнили принятые на себя обязательства. При этом суд сослался на отсутствие у ООО «НеваИнвестПроект» предусмотренных пунктом 4 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для расторжения предварительного договора, поскольку срок заключения основного договора купли-продажи, подлежащий, по мнению суда, исчислению с момента государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости за ООО «ЛАД», не истек.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции о том, что договор, заключенный между истцами и ООО «НеваИнвестПроект», является предварительным договором. Однако суд апелляционной инстанции указал, что поскольку государственная регистрация права собственности на объекты недвижимости не является неизбежным событием (пункт 2 статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации), то срок действия предварительного договора, заключенного между Жолнеровичем В.Г., Жолнерович Г.Б. и ООО «НеваИнвестПроект», истек 25 января 2013 г. После указанной даты обязательства сторон по предварительному договору прекратились в силу пункта 6 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации. В связи с этим суд апелляционной инстанции не согласился с выводом суда первой инстанции о наличии оснований для удовлетворения исковых требований о возложении на ООО «НеваИнвестПроект» обязанности заключить основной договор купли-продажи на условиях предварительного договора.

Суд апелляционной инстанции сослался также на то, что обязанности по заключению с истцами основного договора купли-продажи не имелось и у ООО «ЛАД», поскольку между ним и истцами отсутствовали какие-либо договорные отношения.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя по следующим обстоятельствам.

В соответствии с пунктом 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее статьи Гражданского кодекса Российской Федерации приведены в редакции, действующей на момент возникновения спорных отношений) обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в данном кодексе.

В соответствии с пунктами 1, 2 и 3 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами (смешанный договор). К отношениям сторон по смешанному договору применяются в соответствующих частях правила о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа смешанного договора.

Согласно пункту 1 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 (пункт 3 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Таким образом, предметом предварительного договора является обязательство сторон только по поводу заключения будущего договора.

Однако заключенный между истцами и ООО «НеваИнвестПроект» договор, поименованный предварительным договором купли-продажи жилого дома и земельного участка, не являлся предварительным договором по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации. В соответствии с условиями данного договора стороны предусмотрели не только обязанность заключить в будущем договор купли-продажи недвижимого имущества, но и обязанность Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б. внести денежные средства в сумме [REDACTED] руб. на расчетный счет продавца, то есть произвести предварительную оплату основного договора купли-продажи.

Это судебными инстанциями учтено не было, что повлекло за собой неправильную квалификацию возникших отношений между сторонами и,

соответственно, неправильное применение норм права, что является основанием для отмены вынесенных судебных постановлений.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отмечает следующее.

Согласно статье 327¹ (часть 1) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

В случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части. Суд апелляционной инстанции в интересах законности вправе проверить решение суда первой инстанции в полном объеме (часть 2 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Вне зависимости от доводов, содержащихся в апелляционной жалобе, представлении, суд апелляционной инстанции проверяет, не нарушены ли судом первой инстанции нормы процессуального права, являющиеся в соответствии с частью четвертой статьи 330 Кодекса основаниями для отмены решения суда первой инстанции (часть 3 статьи 327¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции» судам апелляционной инстанции необходимо исходить из того, что под интересами законности с учетом положений статьи 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации следует понимать необходимость проверки правильности применения судом первой инстанции норм материального и процессуального права в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов участников гражданских, трудовых (служебных) и иных правоотношений, а также в целях защиты семьи, материнства, отцовства, детства; социальной защиты; обеспечения права на жилище; охраны здоровья; обеспечения права на благоприятную окружающую среду; защиты права на образование и других прав и свобод человека и гражданина; в целях защиты прав и законных интересов неопределенного круга лиц и публичных интересов и в иных случаях необходимости охранения правопорядка.

Судам апелляционной инстанции необходимо учитывать, что интересам законности не отвечает, в частности, применение судом первой инстанции норм материального и процессуального права с нарушением правил действия законов во времени, пространстве и по кругу лиц.

В случае, если суд апелляционной инстанции пришел к выводу о необходимости проверить обжалуемое судебное постановление суда первой

инстанции в полном объеме, апелляционное определение в соответствии с пунктом 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации должно содержать мотивы, по которым суд апелляционной инстанции пришел к такому выводу.

Как следует из материалов дела, суд апелляционной инстанции, рассматривая апелляционную жалобу Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б., требования которых были частично удовлетворены судом первой инстанции, указал на необходимость выйти за рамки доводов апелляционной жалобы и в интересах законности проверил решение суда первой инстанции в полном объеме в связи с неправильным определением судом первой инстанции обстоятельств, имеющих значение для дела, и отказал в удовлетворении иска Жолнеровича В.Г. и Жолнерович Г.Б. в полном объеме.

Между тем неправильное определение судом обстоятельств, имеющих значение для дела, как следует из перечисленных норм гражданского процессуального законодательства и акта их разъяснения, не является основанием для проверки обжалуемого судебного постановления с выходом за пределы требований, изложенных в апелляционной жалобе.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными и могут быть исправлены лишь посредством отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым отменить решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 июля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует установить правовую природу заключенного между Жолнеровичем В.Г., Жолнерович Г.Б. и ООО «НеваИнвестПроект» договора, исходя из этого предложить истцам уточнить свои исковые требования, определить закон, которым следует руководствоваться при разрешении дела.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 21 июля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 19 ноября 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи