



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 20-КГ23-10-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 октября 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича к Адаеву Рашиду Абдулвагабовичу о признании предварительного договора купли-продажи основным и признании права собственности на квартиру

по кассационной жалобе Джапарова Магомедрасула Магомедкамиловича на решение Избербашского городского суда Республики Дагестан от 30 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 22 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Джапаров М.М. обратился в суд с иском к Адаеву Р.А. о признании основным договором купли-продажи квартиры предварительного договора купли-продажи и признании права собственности на квартиру. В обоснование требований истец указал, что 24 мая 2021 г. между Адаевым Р.А. и Джапаровым М.М. был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED]. По условиям предварительного договора стороны обязались в срок до 1 сентября 2021 г. заключить основной договор купли-продажи квартиры стоимостью 2 600 000 руб. При этом денежные средства в размере 2 600 000 руб. истцом ответчику переданы до подписания предварительного договора, что подтверждается содержанием пункта 3 предварительного договора и фактическими действиями. Несмотря на это, ответчик уклоняется от заключения договора купли-продажи, на соответствующие просьбы истца не реагирует, в связи с чем истец лишен возможности оформить свое право собственности на квартиру.

Решением Избербашского городского суда Республики Дагестан от 30 марта 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 22 июня 2022 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Джапаровым М.М. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 19 июня 2023 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 1 августа 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Стороны, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения материала в кассационном порядке, в судебное заседание не явились и о причине неявки не сообщили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью 4 статьи 390¹² Гражданского

купли-продажи между сторонами не заключен, ни одна из сторон другой стороне соответствующего предложения заключить договор не направляла.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с выводами суда первой инстанции, сослался на то, что истец не обратился в суд с требованиями о понуждении ответчика к заключению основного договора в порядке, предусмотренном пунктом 5 статьи 429, пунктом 4 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, а именно в установленный законом шестимесячный срок.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что допущенные нижестоящими судами нарушения норм права выразились в следующем.

В соответствии с частью 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применен по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению.

Суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Однако суд может выйти за пределы заявленных требований в случаях, предусмотренных федеральным законом (часть 3).

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Пунктом 6 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 июня 2008 г. № 11 «О подготовке гражданских дел к судебному разбирательству» предусмотрено, что при определении закона и иного нормативного правового акта, которым следует руководствоваться при разрешении дела, и установлении правоотношений сторон следует иметь в виду, что они должны определяться исходя из совокупности данных: предмета и основания иска, возражений ответчика относительно иска, иных обстоятельств, имеющих юридическое значение для правильного разрешения дела.

Таким образом, суд обязан разрешить дело по тому иску, который предъявлен, исходя из его предмета и основания, возражений ответчика относительно иска.

Как следует из материалов дела, в исковом заявлении Джапаров М.М. ставил вопрос о признании предварительного договора основным и признании за ним права собственности на квартиру в связи с исполнением им всех условий договора купли-продажи.

Между тем суды рассматривая заявленные исковые требования, исходили из того, что основной договор купли-продажи между ответчиком и истцом не заключен, а заключенный между сторонами предварительный договор основным признан быть не может, поскольку содержит в себе лишь обязательство по заключению основного договора в будущем. В связи с этим в обоснование отказа в удовлетворении иска суды сослались на положения статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации и указали, что поскольку ни одна из сторон предварительного договора в установленный данным договором срок не направила другой стороне предложение заключить основной договор, то обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекратились и истец не вправе требовать от ответчика их исполнения.

Между тем, из содержания обжалуемых судебных постановлений следует, что судами фактически рассмотрены не заявленные требования Джапарова М.М. о признании предварительного договора купли-продажи основным, а требования о возложении на ответчика обязанности заключить основной договор купли-продажи, которые им не заявлялись. При этом надлежащей оценки фактически заявленным требованиям Джапарова М.М. в обжалуемых судебных постановлениях не дано.

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 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 (пункт 2).

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (пункт 3).

В предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор (пункт 4).

В силу пункта 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются, например, заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже имущества, которое будет создано или приобретено в дальнейшем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Правила статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации к такому договору не применяются.

Указанные положения закона, а также их разъяснения при рассмотрении дела судами не были применены. При рассмотрении настоящего дела судам независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Так, заключенным между сторонами договором, хотя и поименованным как предварительный, предусмотрены обязанность Адаева Р.А. передать Джапарову М.М. квартиру, находившуюся в собственности у продавца на момент заключения договора, и обязанность Джапарова М.М. как покупателя в полном объеме до заключения в будущем договора купли-продажи оплатить полную стоимость этой квартиры. При этом обязанность покупателя по полной оплате стоимости квартиры исполнена до подписания предварительного договора, что подтверждается содержанием его пункта 3, который представляет собой расписку продавца в получении от покупателя денежных средств в размере 2 600 000 руб.

Таким образом, предварительный договор не является таковым по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, а является основным договором купли-продажи, по условиям которого одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену) (пункт 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В связи с неправильной оценкой судами сложившихся между сторонами правоотношений в обжалуемых судебных постановлениях отсутствуют какие-либо выводы относительно соответствия заключенного между ними договора требованиям, предъявляемым к договору купли-продажи недвижимости параграфом 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, и возможности удовлетворения заявленных истцом требований о признании за ним права собственности на квартиру в связи с исполнением им в полном объеме принятых на себя по договору купли-продажи обязательств.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Избербашского городского суда Республики Дагестан от 30 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Дагестан от 22 июня 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 26 октября 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи