



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ19-225

№ 2-2293/2018

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 января 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Периа Антона Евгеньевича к закрытому акционерному обществу «ФЦСР» и закрытому акционерному обществу «ФЦСР инвест» о признании права собственности на нежилые помещения

по кассационной жалобе Периа Антона Евгеньевича на решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 28 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения Периа А.Е., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Периа А.Е. обратился в суд с иском к ЗАО «ФЦСР» и ЗАО «ФЦСР инвест» о признании права собственности на нежилые помещения, указав в обоснование

требований на то, что 4 мая 2018 г. между ним и ООО «Литовская деревня» заключён договор уступки требования по договору инвестирования в строительство, в соответствии с которым к нему перешло требование к ответчикам по договору инвестирования в строительство от 14 мая 2007 г., заключённому ЗАО «ФЦСР инвест» с компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» на основании договора о долевом инвестировании строительства от 7 октября 1998 г., заключённого между ЗАО «ФЦСР инвест» и ЗАО «ФЦСР», в части реализованного компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» инвестирования в строительство жилого комплекса, повлёкшего возникновение права на получение в собственность нежилых помещений, находящихся по адресу: [REDACTED].

Согласно акту приёма-передачи имущественных прав от 14 мая 2018 г. ООО «Литовская деревня» передало, а Периа А.Е. принял спорные нежилые помещения во владение и пользование. Взаимных финансовых и имущественных претензий у сторон не имеется. Истец несёт затраты по техническому обслуживанию и содержанию спорного недвижимого имущества, однако до настоящего времени ответчики документы, необходимые для оформления права собственности на спорные нежилые помещения, не представили, что препятствует истцу в оформлении в собственность данного имущества.

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 28 сентября 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2019 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе Периа А.Е. ставится вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 9 декабря 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в

кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм 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 допущены судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 7 октября 1994 г. между Правительством г. Москвы в лице префектуры ЗАО г. Москвы и ЗАО «ФЦСР» заключён договор о реализации проекта по строительству жилых домов в микрорайоне «Филёвская пойма» муниципального округа «Филёвский парк», в соответствии с которым ЗАО «ФЦСР» приняло на себя функции генерального заказчика-застройщика и инвестора по финансированию и строительству ряда объектов в целях переселения жителей муниципального округа «Филёвский парк» из пятиэтажного жилого фонда, в том числе по строительству жилого комплекса по адресу: [REDACTED], состоящего из жилых домов со встроено-пристроенными объектами культурно-бытового назначения и объектов коммунального назначения.

26 ноября 2003 г. данный договор прошёл регистрацию в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в реестре учётной регистрации в части жилого комплекса по строительному адресу: [REDACTED].

7 октября 1998 г. между ЗАО «ФЦСР» и ЗАО «ФЦСР инвест» заключён договор о долевом инвестировании строительства, по условиям которого ЗАО «ФЦСР» передало в пользу ЗАО «ФЦСР инвест» часть правомочий по инвестированию объекта строительства (пункт 1.1).

Согласно пункту 1.3 данного договора объём инвестиций ЗАО «ФЦСР инвест», а также доля жилых и нежилых площадей, подлежащих передаче последнему, определяются сторонами дополнительными соглашениями или протоколами.

30 марта 2004 г. указанный выше договор прошёл регистрацию в Департаменте жилищной политики и жилищного фонда г. Москвы в реестре учётной регистрации в части жилого комплекса по строительному адресу: [REDACTED].

14 мая 2007 г. между ЗАО «ФЦСР инвест» и компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» заключён договор инвестирования в строительство, согласно которому (в редакции дополнительных соглашений от 24 июля 2007 г., 1 октября 2007 г., 20 марта 2008 г. и 2 ноября 2009 г.) ЗАО «ФЦСР инвест» передало компании «Орленгтон Консалтинг Лимитед» права инвестирования, в том числе в строительство жилых домов и объектов социально-бытового назначения по адресу: [REDACTED], с правом на получение в качестве результата инвестиционной деятельности нежилых помещений.

Данным договором определён объём инвестиционного взноса исходя из стоимости строительства одного квадратного метра нежилых помещений в каждом объекте инвестирования.

Согласно акту о выполнении инвестиционных обязательств от 30 июня 2014 г. ЗАО «ФЦСР инвест» в полном объёме исполнило обязательства по внесению ЗАО «ФЦСР» инвестиционного взноса на строительство жилого комплекса с подземной автостоянкой и физкультурно-оздоровительного комплекса.

В порядке исполнения обязательств по договору от 14 мая 2007 г. компания «Орленгтон Консалтинг Лимитед» перечислила ЗАО «ФЦСР инвест» инвестиционный взнос в размере 15 070 000 долларов США, в том числе 4 652 560 долларов США на строительство объектов по адресу: [REDACTED].

В соответствии с актом о частичной реализации договора от 30 сентября 2014 г. инвестиционный взнос в строительство объекта внесён компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» в полном объёме.

Жилой комплекс с подземной автостоянкой и физкультурно-оздоровительный комплекс по строительному адресу: [REDACTED] построены и введены в эксплуатацию разрешениями Мосгосстройнадзора от 14 декабря 2009 г. и от 14 октября 2010 г., им присвоены почтовые адреса: [REDACTED] (физкультурно-оздоровительный комплекс).

Акт о результатах реализации инвестиционного проекта, предусмотренный договором от 7 октября 1994 г., сторонами не подписан.

В соответствии с протоколом от 30 июня 2014 г. об окончательном распределении площади нежилых помещений в жилом комплексе с подземной

автостоянкой и физкультурно-оздоровительным комплексом по адресам: [REDACTED], на основании договора от 7 октября 1998 г. ЗАО «ФЦСР» передало ЗАО «ФЦСР инвест» право на получение в собственность нежилых помещений: мойки на 2 поста для сервисного обслуживания автомобилей (сервисные службы) подземной автостоянки общей площадью 82,9 кв.м и помещений подвала жилого комплекса общей площадью 105,6 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED]

16 января 2015 г. между компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» и ООО «Литовская деревня» заключён договор уступки требования по договору инвестирования в строительство от 14 мая 2007 г., согласно которому компания «Орленгтон Консалтинг Лимитед» уступила ООО «Литовская деревня» требование и обязанности по договору от 14 мая 2007 г. в части реализованного компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» права инвестирования строительства названного выше объекта.

Согласно акту от 18 января 2015 г. ЗАО «ФЦСР инвест» передало, а ООО «Литовская деревня» приняло помещение мойки подземной автостоянки общей площадью 82,9 кв.м и нежилые помещения подвала общей площадью 105,6 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

4 мая 2018 г. между ООО «Литовская деревня» и Периа А.Е. заключён договор уступки требования по договору инвестирования в строительство от 14 мая 2007 г., в соответствии с которым ООО «Литовская деревня» уступило, а Периа А.Е. принял требование к ЗАО «ФЦСР» и ЗАО «ФЦСР инвест» по договору инвестирования в строительство от 14 мая 2007 г., заключённому на основании договора о долевом инвестировании строительства от 7 октября 1998 г., в части реализованного компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед» права инвестирования строительства жилого комплекса с правом получения в собственность спорных нежилых помещений в этом комплексе.

В мае 2018 г. компания «Орленгтон Консалтинг Лимитед» и ООО «Литовская деревня» уведомили ответчиков об уступке требования в пользу Периа А.Е.

Согласно акту приёма-передачи имущественных прав от 14 мая 2018 г. ООО «Литовская деревня» передало, а Периа А.Е. принял спорные нежилые помещения во владение и пользование. Взаимных финансовых и имущественных претензий у сторон не имеется.

Судом также установлено, что Периа А.Е. несёт затраты по техническому обслуживанию и содержанию спорного недвижимого имущества, однако ответчики документы, необходимые для оформления права на спорные нежилые помещения, не представили, что препятствует истцу в оформлении в собственность спорного имущества.

Отказывая в иске, суд первой инстанции сослался на то, что акт о реализации инвестиционного проекта в части распределения нежилых помещений в объекте сторонами инвестиционного контракта не подписан, недвижимое имущество, подлежащее передаче в собственность сторонам по итогам реализации контракта, не определено, имущественные права сторон в указанной части не оформлены, право собственности ЗАО «ФЦСР» на спорный объект недвижимости не зарегистрировано, а следовательно, и не возникло. Право Периа А.Е. как правопреемника ООО «Литовская деревня» на спорный объект недвижимости не может возникнуть раньше возникновения права собственности на данный объект у ЗАО «ФЦСР» как инвестора.

Кроме того, суд первой инстанции указал на несоответствие договора от 14 мая 2007 г., заключённого между ЗАО «ФЦСР инвест» и компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед», положениям статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С такими выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации к основным началам гражданского законодательства относятся в том числе обеспечение восстановления нарушенных прав, их судебная защита, а также добросовестное осуществление гражданских прав и гражданских обязанностей (пункты 1, 3, 4).

Статьёй 12 данного кодекса установлено, что защита гражданских прав осуществляется как присуждением к исполнению обязанности в натуре, так и признанием права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 218 названного кодекса право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

Право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации (статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 223 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента её передачи, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 1). В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2).

Вместе с тем в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8<sup>1</sup>, пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве (пункт 3).

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определённое действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определённого действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (пункт 1).

Статьёй 309 этого же кодекса предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведённых норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации в их совокупности следует, что надлежащее исполнение обязательств в указанных выше правоотношениях означает создание объекта недвижимости и передачу его с необходимыми документами приобретателю, что является основанием для регистрации и возникновения у него права собственности на этот объект.

В таком случае, по смыслу пункта 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, при недобросовестном уклонении должника от передачи кредитору созданного объекта недвижимости и/или документов, необходимых для регистрации перехода права собственности, эффективное восстановление нарушенного права кредитора может осуществляться также и путём признания права на данный объект недвижимости без дополнительного задействования механизма исполнительного производства по возложению на должника обязанности совершить совокупность необходимых действий.

Иное означало бы задействование всякий раз механизма исполнительного производства, негарантированность восстановления нарушенных прав, снижение эффективности судебной защиты и влекло бы безусловный отказ в иске лицу, чьё право нарушено недобросовестным должником, только лишь по формальному доводу об избрании ненадлежащего способа защиты нарушенного права.

Статьёй 382 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона (пункт 1).

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 2).



Согласно пункту 1 статьи 388 названного кодекса уступка требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию) допускается, если она не противоречит закону.

В соответствии с пунктом 2 статьи 389<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации требование переходит к цессионарию в момент заключения договора, на основании которого производится уступка, если законом или договором не предусмотрено иное.

По настоящему делу заявитель ссылается на то, что по договорам уступки к нему перешло право на получение в собственность спорных нежилых помещений, при этом встречные обязательства цедентами по договору инвестирования исполнены в полном объёме.

В силу пунктов 1 и 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Судами установлено, что обязательства по договору инвестирования перед ЗАО «ФЦСР» исполнило само ЗАО «ФЦСР инвест», а компания «Орленгтон Консалтинг Лимитед» исполнила обязательства по перечислению денег в ЗАО «ФЦСР инвест». В то же время ЗАО «ФЦСР» приняло исполнение от ЗАО «ФЦСР инвест» и подтвердило его исполнение в полном объёме, наличие какого-либо долга судами не установлено.

С учётом изложенного выше вывод суда первой инстанции о ничтожности в силу положений статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации договора инвестирования от 14 мая 2007 г., заключённого между ЗАО «ФЦСР инвест» и компанией «Орленгтон Консалтинг Лимитед», по мотиву отсутствия согласия ЗАО «ФЦСР» на перевод долга противоречит приведённым выше нормам права и установленным по делу обстоятельствам.

Кроме того, предварительное согласие ЗАО «ФЦСР» на перевод ЗАО «ФЦСР инвест» своего долга по договору инвестирования от 14 мая 2007 г. предусмотрено условиями данного договора, а следовательно, в силу статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации такой перевод долга считается состоявшимся с момента получения ЗАО «ФЦСР» соответствующего уведомления.

Жилой дом введён в эксплуатацию, спорные помещения фактически переданы заявителю, который владеет ими и несёт расходы по их содержанию.

Из установленных судами обстоятельств следует, что, несмотря на исполнение инвесторами обязательств по договору, ввод дома в эксплуатацию и фактическую передачу объектов истцу, ответчики недобросовестно уклоняются от подписания акта распределения объектов недвижимости и оформления права собственности, что в нарушение норм материального и процессуального права не было учтено судебными инстанциями.

Отсутствие формального документа – акта распределения жилой и нежилой площади – само по себе не является безусловным основанием для лишения инвестора и его правопреемников прав на результаты инвестиционной деятельности и в случае возникновения спора не освобождает суд от предусмотренной частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязанности определить в качестве имеющего значение для дела обстоятельства вопрос о доле соответствующего инвестора в результатах инвестиционной деятельности и разрешить его с соответствующим распределением обязанности по доказыванию.

Допущенные судом первой инстанции существенные нарушения как норм материального права так и норм процессуального права, судом апелляционной инстанции не устранены.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса. Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные по делу нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, непреодолимыми, и приходит к выводу об отмене

апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2019 г. и направлении дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup> – 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 января 2019 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи