48RS0001-01-2020-003895-29

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 77-КГ21-5-К1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 25 января 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Гетман Е.С.,
судей Горшкова В.В., Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «Глобус групп» к ООО «Контакт» и Щеголеву Александру Николаевичу о расторжении договора участия в долевом строительстве, признании договора цессии недействительным, исключении из ЕГРН регистрационной записи по кассационной жалобе ПАО «Банк Уралсиб» на заочное решение Советского районного суда города Липецка от 14 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 22 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя ПАО «Банк Уралсиб» Ильинцеву Е.Н., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Глобус групп» Андреева А.В., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «Глобус групп» обратилось в суд с названным иском к ООО «Контакт» и Щеголеву А.Н., просило расторгнуть договоры об участии

в долевом строительстве, заключённые между АО «Липецкая ипотечная корпорация» (первоначальный застройщик, далее – АО «ЛИК») и ООО «Контракт» и между ООО «Контакт» и Щеголевым А.Н., указывая, что ООО «Контакт» не исполнило обязательство по оплате АО «ЛИК» в рамках договора долевого участия в строительстве, а потому не могло уступить впоследствии право требования по данному договору Щеголеву А.Н.

Заочным решением Советского районного суда города Липецка от 14 декабря 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 22 марта 2021 г., иск удовлетворён.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. заочное решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ПАО «Банк Уралсиб» поставлен вопрос об отмене решения суда первой инстанции, апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 20 декабря 2021 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со ст. 390^{14} 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.

Судом установлено, что 4 апреля 2018 г. между АО «ЛИК» (застройщик) и ООО «Контакт» заключён договор № 80/III-1 об участии в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязался своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: [redacted], мкрн «[redacted] округ, кадастровый номер земельного участка [redacted], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать в собственность ООО «Контакт» по акту приёма-передачи 14 квартир, в том числе двухкомнатную квартиру 333, расположенную на 7 этаже жилого дома III-1, по поводу которой возник настоящий спор, а ООО «Контакт» приняло на себя обязательство по оплате

данного объекта (квартиры) в размере 1 925 100 руб. в течение 360 дней с момента государственной регистрации договора, то есть до 30 марта 2019 г.

10 апреля 2018 г. произведена государственная регистрация договора.

26 апреля 2018 г. ООО «Контакт» в полном объёме (1 925 100 руб.) произведена оплата денежных средств по договору об участии в долевом строительстве за квартиру согласно письму, подписанному исполняющим обязанности генерального директора АО «ЛИК».

9 июня 2018 г. ООО «Контакт» (цедент) и Щеголев А.Н. (цессионарий) заключили договор цессии (уступки права требования) по договору долевого участия в строительстве в отношении квартиры № 333, цена договора составила 2 758 000 руб., из которых 414 000 руб. Щеголев А.Н. оплачивает за счёт собственных средств, а 2 344 000 руб. – за счёт кредитных средств, предоставленных ПАО «Банк Уралсиб» по договору от 9 июня 2018 г.

15 июня 2018 г. произведена государственная регистрация договора цессии, а также ипотеки в силу закона.

5 июня 2019 г. между АО «ЛИК» (первоначальный застройщик) и ООО «Глобус групп» (новый застройщик) заключён договор № III-1 о передаче прав и обязанностей застройщика, согласно которому первоначальный застройщик передает, а новый застройщик принимает все права и обязанности застройщика, возникшие у АО «ЛИК» в связи с осуществлением на земельном участке с кадастровым номером [redacted], расположенном по адресу: [redacted], в районе [redacted] строительства многоквартирного жилого дома.

В п. 1.3 указанного договора оговорено, что в случае, если новый застройщик принимает на себя обязательство по передаче квартир (нежилых помещений) участникам долевого строительства, оплата со стороны которых не осуществлена (в полном объеме или частично), то новый застройщик после перехода к нему прав и обязанностей от первоначального застройщика вправе требовать оплаты стоимости объектов долевого строительства в неоплаченной части.

Как следует из приложения № 3 к данному договору (реестр требований о передаче жилых помещений), за участником долевого строительства Щеголевым А.Н. имеется задолженность по оплате стоимости квартиры 333 по договору участия в долевом строительстве в размере 1 925 100 руб.

В материалах дела имеется представленное в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Липецкой области письмо от 26 апреля 2018 г., подписанное исполняющим обязанности генерального директора АО «ЛИК», согласно которому АО «ЛИК» извещено и согласно с переуступкой права требования квартиры 333, данным письмом подтверждает, что оплата денежных средств

за указанную квартиру по договору об участии в долевом строительстве от 4 апреля 2018 г. в размере 1 925 100 руб. произведена в полном объёме 26 апреля 2018 г.

В то же время по сообщению конкурсного управляющего АО «ЛИК» от 30 августа 2020 г. по данным бухгалтерского учёта оплата по договору долевого участия за квартиру 333 не производилась ни первоначальным участником долевого строительства ООО «Контакт», ни цессионарием Щеголевым А.Н. Согласно представленным конкурсным управляющим АО «ЛИК» в адрес суда бухгалтерским документам (карточки счёта, выписки из кассовой книги, выписки операций по лицевому счёту) оплата по договору долевого участия за квартиру 333 не производилась, в связи с чем числится задолженность в размере 1 925 100 руб.

В связи с этим суд первой инстанции пришел к выводу, что ООО «Контакт» до настоящего времени не исполнило обязательство по оплате по договору долевого участия в отношении квартиры 333.

2 июня 2020 г. ООО «Глобус групп» направило участнику долевого строительства ООО «Контакт» требование о выплате долга с предупреждением об одностороннем расторжении договора участия в долевом строительстве.

13 июля 2020 г ООО «Глобус групп» уведомил ООО «Контакт» об одностороннем расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции на основании положений ст. 450, 450^{1}, 453 Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) пришёл к выводу о наличии оснований для расторжения договора долевого участия в строительстве в отношении квартиры 333, поскольку ООО «Контакт» не исполнило обязательство по оплате объекта долевого строительства.

Суд первой инстанции сделал вывод, что поскольку ООО «Контакт» не исполнило обязательство по оплате объекта долевого строительства, то не имело правовых оснований заключать договор цессии, а потому признал договор цессии, заключённый между ООО «Контакт» и Щеголевым А.Н., недействительным как совершённый в нарушение законодательного запрета, предусмотренного ч. 1 ст. 11 Закон об участии в долевом строительстве.

Суды апелляционной и кассационной инстанций поддержали позицию суда первой инстанции и её правовое обоснование.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное

определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Признавая недействительным договор цессии, суд сослался на ч. 1 ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве, согласно которой уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Между тем, вывод суда о недействительности договора цессии по данному основанию не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Как следует из материалов дела, Щеголев А.Н., которому ПАО «Банк Уралсиб» предоставило денежные средства на покупку квартиры 333, для получения кредита приложил следующие документы: договор об участии в долевом строительстве от 4 апреля 2018 г., заключённый между АО «ЛИК» и ООО «Контакт», зарегистрированный в установленном законом порядке; договор цессии от 8 июня 2018 г., заключённый между ООО «Контакт» и Щеголевым А.Н., зарегистрированный в установленном законом порядке; справку за подписью исполняющего обязанности генерального директора АО «ЛИК», представленную в Росреестр, свидетельствующую о том, что оплата за квартиру 333, расположенную по адресу: [redacted], по договору об участии в долевом строительстве от 4 апреля 2018 г., произведена в полном объёме в размере 1 925 100 руб.

Как предусмотрено ч. 10 ст. 48 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в редакции, действовавшей на момент заключения договора цессии), государственная регистрация соглашения (договора), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, осуществляется по заявлению сторон договора о такой уступке (цедента и цессионария). Для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве также необходимы: 1) договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве; 2) справка, подтверждающая полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве цедентом застройщику, выступающему стороной договора участия в долевом строительстве, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи.

С учётом положений приведённой нормы закона необходимые условия для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве сторонами соглашения были выполнены, представлена справка о полной уплате цены договора участия в

долевом строительстве цедентом ООО «Контакт» застройщику АО «ЛИК», при этом справка об оплате цены договора участия в долевом строительстве, выдаваемая застройщиком, является документом, прямо предусмотренным законом в качестве подтверждения оплаты цены договора.

Судом не указано, по каким основаниям данная справка не принята в качестве доказательства по делу.

При этом суд принял во внимание документы, представленные конкурсным управляющим ООО «ЛИК», а именно бухгалтерские документы (карточки счёта, выписки по лицевым счетам, выписки из кассовой книги), в которых указанная оплата не отражена. Между тем бухгалтерские документы не являются исключительными доказательствами оплаты по договору долевого участия.

Таким образом, суду надлежало достоверно установить, исполнило ли ООО «Контакт» свои обязательства по договору участия в долевом строительстве в полном объёме, поскольку данный договор зарегистрирован в установленном законом порядке и в дальнейшем также в установленном законом порядке зарегистрировано соглашение об уступке прав между ООО «Контакт» и Щеголевым А.Н.

В качестве последствий признания недействительной сделки цессии судом первой инстанции указано на исключение из ЕГРН записи о государственной регистрации договора цессии и ипотеки в силу закона.

Однако, делая данный вывод, суд вышел за пределы исковых требований в нарушение ч. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. Выйти за пределы исковых требований суд может только в случаях, предусмотренных законом.

Как предусмотрено п. 4 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд вправе применить последствия недействительности ничтожной сделки по своей инициативе, если это необходимо для защиты публичных интересов, и в иных предусмотренных законом случаях. В данном деле такие обстоятельства отсутствуют.

В п. 78 постановления 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 согласно абзацу первому п. 3 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Исходя из системного толкования п. 1 ст. 1, п. 3 ст. 166 и п. 2 ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации иск лица, не являющегося стороной ничтожной сделки, о применении последствий её недействительности может также быть удовлетворён, если гражданским законодательством не установлен иной способ защиты права этого лица и его

защита возможна лишь путём применения последствий недействительности ничтожной сделки.

Между тем в исковом заявлении ООО «Глобус групп» не указано, какие права и законные интересы истца были нарушены договором цессии, стороной которого он не является, который зарегистрирован в установленном законом порядке и самими сторонами договора не оспаривается. По сути требование истца направлено на восстановление ООО «Контакт» в правах участника по договору об участии в долевом строительстве жилья с тем, чтобы расторгнуть с ним договор. ООО «Контакт» требования о признании договора цессии недействительным не заявляло.

Из ст. 390 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что недействительность переданного требования в случае, если такое будет установлено, является основанием для привлечения цессионарием к ответственности цедента. При этом обстоятельства наличия либо прекращения договора долевого участия в строительстве, а также его исполнение сами по себе не находятся в причинной связи с действительностью и заключённостью оспариваемого договора цессии. В случае, если истец полагает, что ООО «Контакт» не исполнило перед ним обязательства по договору долевого участия, он вправе заявить имущественные требования к стороне договора.

Кроме того, согласно п. 5 ст. 166 Гражданского кодекса Российской Федерации заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

При регистрации договора уступки прав требования между ООО «Контакт» и Щеголевым А.Н. представлена справка за подписью исполняющего обязанности генерального директора АО «ЛИК», свидетельствующая о полной оплате за квартиру 333 по договору об участии в долевом строительстве. Таким образом, все стороны договора, а также третьи лица полагались на действительность договора уступки, что не получило оценки со стороны суда.

Кроме того, суд признал недействительным договор цессии, заключённый между ООО «Контакт» и Щеголевым А.Н., поскольку расторг договор, на основании которого к ООО «Контакт» переходило уступаемое право.

Согласно п. 3 ст. 453 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются изменёнными или прекращёнными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или

расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон (п. 4).

Таким образом, переданное право могло быть возвращено ООО «ЛИК» только после вступления в законную силу решения суда о расторжении договора от 4 апреля 2018 г., а потому на момент вынесения решения суда и апелляционного определения оснований для признания недействительным договора цессии от 9 июня 2018 г. по данному мотиву не имелось.

Нельзя признать обоснованной ссылку суда на положения ст. 5 Закона об участии в долевом строительстве о праве застройщика на односторонний отказ от исполнения договора, который в указанном случае считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об этом, поскольку в настоящем случае уведомление о расторжении договора направлено не стороне договора долевого участия Щеголеву А.Н., а ООО «Контакт».

При вынесении решения судом также не учтены интересы физического лица Щеголева А.Н., оплатившего полную стоимость по договору цессии, и банка, предоставившего кредит на такую покупку и являющегося залогодержателем имущественных прав по договору цессии, не предприняты меры к восстановлению их прав, нарушенных в результате признания недействительными договоров цессии, и, соответственно, не разрешён в полном объёме гражданский спор, как того требует ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта (ст. 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

заочное решение Советского районного суда города Липецка от 14 декабря 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 22 марта 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи