



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ22-17-К4

№ 2-45/2021

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09 августа 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чалапова Алексея Владимировича к ООО «Строй-К», ООО «Волга-Комплекс-Строй» о признании права собственности по кассационным жалобам Чалапова Алексея Владимировича, ООО «ГрандСтрой» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 14 апреля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 декабря 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав Чалапова А.В., его представителя Жадченко Д.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чалапов А.В. обратился в суд с иском ООО «Строй-К», ООО «Волга-Комплекс-Строй» о признании права собственности на объект незавершённого строительства.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 10 августа 2016 г. ООО «ГрандСтрой» уступило ему свои права требования исполнения обязательств ООО «Строй-К» по договору долевого участия в строительстве жилья от 21 июля 2016 г. (далее – договор долевого участия), квартиры ■, расположенной в строящемся доме ■ (в настоящий момент – ■) по ■, ■, ■, ■ области, однако до настоящего времени квартира истцу не передана, в связи с чем он лишён возможности зарегистрировать своё право на данный объект недвижимости.

Решением Городищенского районного суда Волгоградской области от 18 января 2021 г. исковые требования Чалапова А.В. удовлетворены частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 14 апреля 2021 г. решение Городищенского районного суда Волгоградской области от 18 января 2021 г. отменено. По делу постановлено новое решение, которым в удовлетворении иска Чалапова А.В. отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 декабря 2021 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда оставлено без изменения.

В кассационных жалобах Чалапова А.В. и ООО «ГрандСтрой» поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 7 июля 2022 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, возражениях на них, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 21 июля 2016 г. между ООО «Строй-К» и ООО «ГрандСтрой» заключён договор долевого участия, по условиям которого ООО «Строй-К» приняло на себя обязательства построить и ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом со строительным адресом: [REDACTED], и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать ООО «ГрандСтрой» квартиру общей площадью 28,13 кв.м с проектным номером [REDACTED].

Пунктом 2.3 договора долевого участия определён срок окончания строительства дома – IV квартал 2018 г., а также определён срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – I квартал 2019 г.

Цена договора определена сторонами в размере 984 500 руб. (пункт 3.1 договора).

В соответствии с пунктом 3.2 договора долевого участия уплата цены производится участником долевого строительства путём внесения денежных средств на расчётный счёт застройщика в течение двух дней с момента государственной регистрации данного договора. Днём платежа по договору считается день перечисления участником долевого строительства денежных средств на расчётный счёт застройщика.

Пунктом 10.1 договора долевого участия предусмотрено, что уступка участником долевого строительства прав по договору иному лицу допускается только после уплаты им застройщику цены договора.

10 августа 2016 г. ООО «ГрандСтрой» по договору цессии уступило Чалапову А.В. права требования исполнения обязательства от ООО «Строй-К» по договору долевого участия. Договор цессии зарегистрирован в установленном законом порядке.

Согласно справке ООО «Строй-К» от 11 августа 2016 г. вся сумма в размере 984 550 руб. согласно договору долевого участия за квартиру уплачена

полностью. ООО «Строй-К» претензий к ООО «ГрандСтрой» по оплате не имеет.

Из справки ООО «ГрандСтрой» от 11 августа 2016 г., выданной истцу, следует, что финансовых претензий к Чалапову А.В. по заключённому договору уступки прав требований от 10 августа 2016 г. к договору участия в долевом строительстве жилья от 21 июля 2016 г. не имеется.

Судом также установлено, что 16 апреля 2019 г. между ООО «Строй-К» и ООО «Волга-Комплекс-Строй» заключён договор передачи функций застройщика для завершения строительства многоквартирного жилого дома, функции застройщика ООО «Строй-К» перешли к ООО «Волга-Комплекс-Строй».

30 сентября 2020 г. администрацией Городищенского муниципального района Волгоградской области ООО «Волга-Комплекс-Строй» выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В возражениях на иск ООО «Волга-Комплекс-Строй» ссылалось на то, что ООО «ГрандСтрой» не оплатило цену договора долевого участия, а потому было не вправе уступать свои права требования, вытекающие из данного договора, Чалапову А.В.

Разрешая заявленные исковые требования, Городищенский районный суд г. Волгограда исходил из того, что представленные справки от 11 августа 2016 г. подтверждают факт оплаты договоров долевого участия и цессии, которые никем не оспорены и не расторгнуты. Каких-либо претензий и споров по поводу просрочки оплаты по договору между ответчиком и ООО «ГрандСтрой» не возникало. При заключении Чалаповым А.В. с ООО «ГрандСтрой» договора цессии он не знал о каких-либо притязаниях застройщика либо третьих лиц; сведений об обременении спорного имущества не имелось.

Отменяя решение Городищенского районного суда г. Волгограда и отказывая в удовлетворении исковых требований, судебная коллегия по гражданским делам Волгоградского областного суда сослалась на то, что в соответствии с действующим законодательством справка не является первичным бухгалтерским документом, подтверждающим внесение ООО «ГрандСтрой» денежных средств на расчётный счет либо в кассу юридического лица ООО «Строй-К», а потому не имеется оснований полагать, что ООО «ГрандСтрой» исполнило свои обязательства по договору долевого участия и было правомочно переуступить свои права Чалапову А.В. по договору цессии.

С данными выводами суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с апелляционным определением и определением суда кассационной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 11 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) 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.

Как предусмотрено частью 10 статьи 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.

Как следует из материалов дела, с учётом положений приведённой нормы указанного выше закона необходимые условия для государственной регистрации договора об уступке прав требований по договору долевого участия сторонами соглашения были выполнены, представлена справка от 11 августа 2016 г. о полной уплате цены договора долевого участия цедентом ООО «ГрандСтрой» застройщику ООО «Строй-К»; данная справка об уплате цены договора долевого участия, выдаваемая застройщиком, является документом, прямо предусмотренным законом в качестве подтверждения уплаты цены договора.

Согласно статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (части 1 и 2) суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и

непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

На основании части 1 статьи 71 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации письменными доказательствами являются содержащие сведения об обстоятельствах, имеющих значение для рассмотрения и разрешения дела, акты, договоры, справки, деловая корреспонденция, иные документы и материалы, выполненные в форме цифровой, графической записи, в том числе полученные посредством факсимильной, электронной или другой связи, с использованием информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», документы, подписанные электронной подписью в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, либо выполненные иным позволяющим установить достоверность документа способом. К письменным доказательствам относятся приговоры и решения суда, иные судебные постановления, протоколы совершения процессуальных действий, протоколы судебных заседаний, приложения к протоколам совершения процессуальных действий (схемы, карты, планы, чертежи).

Не принимая справку об уплате цены договора долевого участия в качестве доказательства по делу, суд апелляционной инстанции указал, что она не является первичным бухгалтерским документом.

Действительно, по смыслу Федерального закона от 6 декабря 2011 г. № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете» (в редакции от 23 мая 2016 г.) в системной взаимосвязи с Указанием Банка России от 11 марта 2014 г. № 3210-У «О порядке ведения кассовых операций юридическими лицами и упрощённом порядке ведения кассовых операций индивидуальными предпринимателями и субъектами малого предпринимательства», кассовые операции оформляются, в частности, приходными кассовыми ордерами, расходными кассовыми ордерами; поступающие в кассу наличные деньги, за исключением наличных денег, принятых при осуществлении деятельности платёжного агента, банковского платёжного агента (субагента), и выдаваемые из кассы наличные деньги юридическое лицо учитывает в кассовой книге.

Между тем из содержания указанных нормативных актов во взаимосвязи с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» следует, что названные бухгалтерские документы не являются исключительными доказательствами, подтверждающими оплату по договору долевого участия.

Это не было принято во внимание судами апелляционной и кассационной инстанций.

Допущенные нарушения норм права, являясь существенными, повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции 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:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 14 апреля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 16 декабря 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи