

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС19-13940

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 июня 2021 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Грачева И.Л., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» (Москва) на решение Арбитражного суда города Москвы от 19.03.2020, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.12.2020 по делу № А40-191535/2017,

у с т а н о в и л:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюрон» (далее – общество «Бюрон») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к некоммерческому партнерству «Центр развития предпринимательства Юго-Западного административного округа города Москвы», именуемому в настоящее время ассоциацией поддержки предпринимательства «Центр развития предпринимательства Юго-Западного административного округа города Москвы» (далее – Центр), о взыскании 34 366 057 руб. задолженности и 18 636 746 руб. 80 коп. процентов за пользование денежными средствами, начисленных на основании части 2 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено общество с ограниченной ответственностью «Генпакт» (далее – общество «Генпакт»).

Арбитражный суд города Москвы решением от 14.09.2018, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.11.2018, удовлетворил иск.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 30.04.2019 отменил указанные судебные акты и направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

При новом рассмотрении дела к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Федеральная службы по финансовому мониторингу, Федеральная налоговая служба, общество с ограниченной ответственностью «Авиастроймонтаж».

Арбитражный суд города Москвы решением от 19.03.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 21.08.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 29.12.2020, заменил в порядке процессуального правопреемства общество «Бюрон» на общество с ограниченной ответственностью «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» (далее – общество «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП»), в иске отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП», ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит пересмотреть в кассационном порядке указанные судебные акты.

Дело 18.03.2021 истребовано из Арбитражного суда города Москвы.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы общества «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Правительство Москвы распоряжением от 21.02.2005 № 224-РП приняло предложение Департамента поддержки и развития малого предпринимательства города Москвы, префектуры Юго-Западного административного округа города Москвы и Московской торгово-промышленной палаты о строительстве в 2005-2007 годах многофункционального делового комплекса с размещением Центра

развития предпринимательства Юго-Западного административного округа города Москвы (далее - Комплекс) на земельном участке площадью 0,76 га по адресу: ул. Миклухо-Маклая, вл. 16/10, определив, что в качестве эксперимента строительство Комплекса будет осуществляться за счет средств субъектов малого предпринимательства по принципу долевого участия.

Согласно данному распоряжению Центр осуществляет функции генерального инвестора-заказчика по проектированию и строительству, застройщика, управления и эксплуатации Комплекса.

Правительство Москвы и Центр 03.02.2006 заключили инвестиционный контракт на реализацию указанного инвестиционного проекта.

В рамках указанных распоряжения и инвестиционного контракта общества с ограниченной ответственностью «Юмисо», «Оптимя Прим» и «Авиастроймонтаж» (участники долевого строительства) и Центр (застройщик) 30.06.2010 и 30.06.2011 заключили договоры № 14-19, 14-21, 7-21, 11-22, 12-22 участия в долевом строительстве, по условиям которых застройщик обязался построить Комплекс, расположенный по адресу: Москва, ул. Миклухо-Маклая, вл. 16/10, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участникам долевого строительства нежилые помещения площадью 198,2 кв.м, 260,1 кв.м, 296,7 кв.м, 296,7 кв.м, 296,7 кв.м и машиноместа, расположенные в подземной и надземной парковке, а участники долевого строительства обязались оплатить стоимость объектов в размере и порядке, предусмотренных в разделе 4 договоров.

В пункте 2.3 договоров стороны указали, что плановый срок окончания строительства объекта – четвертый квартал 2012 года. В случае принятия нормативных правовых актов о переносе срока окончания строительства срок окончания строительства переносится в соответствии с указанными актами.

Срок передачи объекта участнику долевого строительства по акту приема-передачи не может быть позднее 60 дней с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства (пункт 2.4 договоров).

Пунктами 5.2 договоров предусмотрено, что в случае просрочки передачи объекта долевого строительства по акту приема-передачи свыше 60 дней после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию участник долевого строительства вправе заявить о расторжении договора и потребовать возврата внесенных денежных средств.

В силу пунктов 4.3 договоров после подписания договора участник долевого строительства оплачивает задаток в размере 15 процентов от цены договора в течение 5 банковских дней с момента выставления соответствующего счета. Оставшаяся сумма вносится участником долевого строительства в соответствии с графиком платежей, являющимся неотъемлемой частью договоров.

В соответствии с пунктами 5.3 договоров систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три раза в течение 12 месяцев) или просрочке внесения очередного платежа более чем на 3 месяца приравнивается к отказу участника долевого строительства от

исполнения обязательств по договору, влечет ответственность в соответствии с действующим законодательством и дает застройщику право в одностороннем порядке расторгнуть договор путем направления соответствующего уведомления. При этом застройщик не менее чем за 30 дней направляет участнику долевого строительства предупреждение о необходимости погашения задолженности.

Договоры участия в долевого строительстве зарегистрированы в установленном порядке.

Правительство Москвы распоряжением от 29.08.2013 № 477-РП «О внесении изменений в распоряжение Правительства Москвы от 21 февраля 2005 г. № 224-РП и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) Правительства Москвы» установило срок окончания строительства объекта - 01.10.2015.

Участники долевого строительства исполнили обязательство по оплате задатка в размере 5 839 000 руб. по договору от 30.06.2010 № 14-19, 3 600 000 руб. по договору от 30.06.2010 № 14-21, 5 337 373 руб., 4 489 684 руб. и 15 100 000 руб. по договорам от 30.06.2011 № 7-21, 11-22, 12-22.

Участники долевого строительства на основании соглашений от 18.11.2014 и от 20.11.2014 об уступке прав (требования) и переводе долга с согласия застройщика переуступили обществу «Генпакт» права и обязанности по договорам от 30.06.2010 и 30.06.2011 № 14-19, 14-21, 7-21, 11-22, 12-22 участия в долевого строительстве многофункционального делового комплекса. Данные соглашения об уступке прошли государственную регистрацию.

Центр 08.05.2015 направил в адрес участника долевого строительства предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договоров участия в долевого строительстве и о последствиях неисполнения данного требования.

Общество «Генпакт», указывая на то, что объект долевого строительства в установленный срок возведен не был, на основании части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ направило застройщику уведомления от 29.11.2016 об одностороннем отказе от договоров от 30.06.2010 № 14-19, 14-21 и от 30.06.2011 № 7-21, 11-22, 12-22 и требование о возврате денежных средств, уплаченных в счет цены договоров, и уплате процентов за пользование чужими денежными средствами.

Центр в добровольном порядке не удовлетворил указанное требование участника долевого строительства.

По договору от 30.01.2017 общество «Генпакт» уступило обществу «Бюрон» право требования с Центра возврата денежных средств, уплаченных по договорам участия в долевого строительстве, и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Общество «Бюрон», обращаясь в арбитражный суд с настоящим иском, сослалось на то, что Центр после прекращения договоров участия в долевого строительстве не возвратил денежные средства, уплаченные по эти договорам, в том числе после получения претензионных писем общества «Бюрон» от 01.02.2017 и от 05.09.2017.

В период нового рассмотрения дела в суде первой инстанции общество «Бюрон» на основании договора от 19.12.2018 уступки права (цессии) уступило обществу «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» право требования с Центра возврата денежных средств, уплаченных по договорам участия в долевом строительстве, и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Суд первой инстанции, сославшись на статью 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 5, 9 Закона № 214-ФЗ, пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска исходя из следующего: согласованные сторонами договоров и установленные в графиках платежей сроки внесения денежных средств не переносились, истекли до наступления срока передачи объекта долевого строительства и существенно нарушены участником долевого строительства; Центр уведомлениями от 08.05.2015 сообщил участнику долевого строительства – обществу «Генпакт» о наличии у него задолженности по договорам и проинформировал его о предусмотренных законодательством основаниях для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора при нарушениях оплаты со стороны участника; участник долевого строительства, нарушивший встречное обязательство по внесению предусмотренных договорами платежей и направивший застройщику после получения от него предупреждения об оплате образовавшей задолженности по договорам участия в долевом строительстве уведомления об одностороннем отказе от исполнения этих договоров участия, был не вправе требовать от застройщика возврата уплаченных во исполнение этих договоров денежных средств; следовательно, общество «Генпакт» уступило несуществующее требование.

Апелляционный и окружной суды, согласились с выводом суда первой инстанции об отсутствии оснований для удовлетворения иска, придя к следующим выводам: указанный в договорах плановый срок окончания строительства не является сроком исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства; по сути, в договорах не определены конкретные сроки передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства; следовательно, у участника долевого строительства отсутствовали предусмотренные частью 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ основания для отказа в одностороннем порядке от договоров участия в долевом строительстве, поэтому данные договоры являются действующими и у застройщика отсутствует обязанность по возврату денежных средств, внесенных по указанным договорам; участник долевого строительства в суд с иском о расторжении договоров участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частью 1.1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, не обращался.

В кассационной жалобе общество «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП», ссылаясь на нарушение судами трех инстанций норм материального и процессуального права, просит отменить указанные судебные акты.

В числе прочих доводов общество «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» указывает на следующее.

Согласно статье 309 ГК РФ 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.

Пунктом 1 статьи 310 ГК РФ установлено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий, за исключением случаев, предусмотренных данным Кодексом, другими законами или иными правовыми актами, не допускаются.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора.

Частями 1 и 3 статьи 6 Закона № 214-ФЗ предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в определенный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством.

В соответствии с частью 2 статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока (часть 3 статьи 8 Закона № 214-ФЗ).

В силу статьи 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22.11.2016 № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 54), по смыслу пункта 1 статьи 314 ГК РФ, статьи 327.1 ГК РФ срок исполнения обязательства может исчисляться в том числе с момента исполнения обязанностей другой стороной, совершения ею определенных действий или с момента наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором. Если действия кредитора, совершением которых обусловлено исполнение обязательства должником, не будут выполнены в установленный законом, иными правовыми актами или договором срок, а при отсутствии такого срока - в разумный срок, кредитор считается просрочившим (статьи 328 или 406 ГК РФ).

Если наступлению обстоятельства, с которым связано начало течения срока исполнения обязательства, недобросовестно воспрепятствовала или содействовала сторона, которой наступление или ненаступление этого обстоятельства невыгодно, то по требованию добросовестной стороны это обстоятельство может быть признано соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 1 статьи 6, статья 157 ГК РФ).

Исполнение застройщиком обязательства по строительству (созданию) объекта удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязанностью застройщика и до получения которого обязательства застройщика по строительству (созданию) объекта не могут считаться исполненными.

В соответствии с буквальным толкованием статьи 314 ГК РФ срок исполнения застройщиком обязательства по передаче квартиры может быть определен с даты ввода дома в эксплуатацию.

Однако, поскольку срок - это событие, которое должно неизбежно наступить (статья 190 ГК РФ), то момент совершения стороной определенных действий (сдачи дома в эксплуатацию) должен быть ограничен такого рода неизбежными обстоятельствами.

Постановление Пленума ВС РФ № 54 содержит ограничение, согласно которому если срок поставлен в зависимость от действий кредитора, то такие действия кредитора должны быть совершены в срок, указанный в законе, ином правовом акте или договоре, а при их отсутствии - в разумный срок.

Условиями договоров участия в долевом строительстве установлен плановый срок окончания строительства (четвертый квартал 2012 года). К этому сроку объект подлежал введению в эксплуатацию.

Пунктом 2.4 договоров предусмотрено, что срок передачи объекта участнику долевого строительства по акту приема-передачи не может быть позднее 60 дней с момента получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию объекта строительства.

В установленные сроки объект не был передан участнику долевого строительства, что явилось основанием для одностороннего отказа участника долевого строительства от договоров.

Таким образом, являются неверными выводы апелляционного и окружного судов о том, что договоры участия в долевом строительстве являются действующими и у участника долевого строительства отсутствовали основания для одностороннего отказа от договоров.

Также не основаны на положениях действующего законодательства и материалах дела выводы суда первой инстанции о том, что участник долевого строительства, нарушивший встречное обязательство по внесению предусмотренных договорами платежей и направивший застройщику после получения от него предупреждения об оплате долга уведомление об одностороннем отказе от договоров, был не вправе требовать от Центра возврата уплаченных по договорам денежных средств.

Пунктами 1 и 2 статьи 328 ГК РФ предусмотрено, что встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств. В случае непредоставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков. Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредоставленному исполнению.

Ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не вправе требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне (пункт 3 статьи 328 ГК РФ).

Материалами дела подтверждено, что застройщик по состоянию на октябрь 2015 года к строительству не приступил, работы на объекте не ведутся, срок действия выданного в 2013 году разрешения на строительство истек. Таким образом, по истечении 10 лет с момента заключения договоров долевого участия в строительстве работы по строительству объекта не начались, поэтому у участника долевого строительства не было оснований перечислять застройщику денежные средства в 2015 году.

Суды не учли, что как участник долевого строительства, так и застройщик отказались от договоров, которые прекратили свое действие и записи об их регистрации были исключены из государственного реестра.

В соответствии с частью 5 статьи 9 Закона № 214-ФЗ в случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора ввиду систематического нарушения участником долевого строительства сроков внесения платежей, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения. Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

При таком положении у судов отсутствовали основания для отказа во взыскании с застройщика уплаченных участником долевого строительства по спорным договорам денежных средств в общей сумме 34 366 057 руб. (доказательства уплаты представлены в материалы дела). В противном случае на стороне ответчика возникает неосновательное обогащение, так как какое-либо встречное исполнение с его стороны отсутствует.

Приведенные в жалобе общества «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

о п р е д е л и л:

жалобу общества с ограниченной ответственностью «ДЕ ВЕРЕ ГРУПП» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **на 29 июля 2021 года на 11 часов 00 минут** в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

И.Л. Грачева