



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КГ21-33-К6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 ноября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Астахова С.В.,  
судей                                      Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Нестеровой Марины Евгеньевны к ООО «Скала» о взыскании неосновательного обогащения по кассационной жалобе ООО «Скала» на решение Кировского районного суда г. Самары от 14 сентября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного от 14 января 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 12 апреля 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя ООО «Скала» Чернова М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Нестерова М.Е. обратилась в суд с иском к ООО «Скала», указав, что ею с Кировским отделением Самарской региональной организации общероссийской общественной организации инвалидов (КО СРО ОООИ) «Единство» был заключён договор о долевом участии в строительстве жилого дома, она оплатила застройщику 1 303 950 руб., однако впоследствии застройщик был признан банкротом и строительство объекта прекратилось. ООО «Скала» было привлечено для завершения строительства жилого дома. Полагала, что после завершения строительства и регистрации за ответчиком

в ЕГРН права собственности на квартиру между нею и ООО «Скала» возникло обязательство из неосновательного обогащения.

Нестерова М.Е. просила суд взыскать с ООО «Скала» неосновательное обогащение в размере 1 303 950 руб., проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами в размере 197 451 руб. 2 коп., компенсацию морального вреда, расходы по оплате юридических услуг и услуг представителя, расходы на выдачу нотариальной доверенности, расходы на уплату государственной пошлины и штраф в размере 50% от присуждённой судом суммы.

Решением Кировского районного суда г. Самары от 14 сентября 2020 г. исковые требования Нестеровой М.Е. к ООО «Скала» о взыскании неосновательного обогащения удовлетворены частично: с ответчика в пользу истца взыскано неосновательное обогащение в размере 1 303 950 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 84 355 руб. 69 коп. за период с 19 июня 2019 г. по 17 июня 2020 г., расходы на оплату услуг представителя, расходы на уплату государственной пошлины, в удовлетворении остальных требований отказано; с ООО «Скала» также взыскана государственная пошлина в доход бюджета городского округа Самара.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 14 января 2021 г. решение суда первой инстанции в части отказа во взыскании компенсации морального вреда и штрафа отменено, в этой части постановлено новое решение о частичном удовлетворении исковых требований; решение суда первой инстанции изменено в части размера процентов, расходов по оплате услуг представителя, изменён размер взысканной государственной пошлины.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 12 апреля 2021 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ставится вопрос об отмене состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 14 октября 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 её подлежащей удовлетворению.

В соответствии со ст. 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 норм права допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 26 октября 2006 г. Нестерова М.Е. заключила с КО СРО ОООИ «Единство» договор № 256 о долевом участии в строительстве жилого дома, по условиям которого застройщик осуществляет строительство жилого дома строительный номер 1 секция «В» 3-й подъезд по ул. [REDACTED] с привлечением дольщика в финансирование строительства с целью приобретения дольщиком по окончании строительства (1 полугодие 2007 г.) жилого помещения – двухкомнатной квартиры с черновой отделкой, а Нестерова М.Е. оплачивает в кассу застройщика в момент подписания договора 1 303 956 руб., оставшаяся сумма 400 000 руб. уплачивается ежеквартально равномерно до окончания строительства.

22 июля 2008 г. в ЕГРЮЛ внесена запись о создании дольщиками проблемного жилого дома ТСЖ «Виктория».

4 августа 2008 г. между КО СРО ОООИ «Единство» и ТСЖ «Виктория» заключён договор о безвозмездной передаче объекта от КО СРО ОООИ «Единство» ТСЖ «Виктория».

27 февраля 2009 г. КО СРО ОООИ «Единство» признано банкротом.

3 апреля 2013 г. между председателем ТСЖ «Виктория» Белавиным Г.А. и ООО «Скала» заключён договор о передаче прав и обязанностей (перенайма) по договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 13 ноября 2009 г. № 546, по условиям которого ООО «Скала» переданы права и обязанности арендатора по договору аренды в отношении земельного участка на ул. [REDACTED] г. [REDACTED] для строительства многоэтажного жилого дома.

26 мая 2013 г. составлен акт приёма-передачи, в соответствии с которым ООО «Скала» принимает от ТСЖ «Виктория» на период строительства до окончания строительства строительную площадку на земельном участке по адресу: [REDACTED].

7 мая 2015 г. на собрании дольщики установили формулу оплаты работ ООО «Скала», Нестерова М.Е. договор с ООО «Скала» не заключила, доплату не внесла.

26 августа 2016 г. глава городского округа Самара выдал ООО «Скала» разрешение на строительство № [REDACTED].

14 февраля 2018 г. Министерство строительства Самарской области выдало ООО «Скала» разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома.

Жилому дому присвоен адрес: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

22 февраля 2018 г. квартира, которая по условиям договора от 26 октября 2006 г. подлежала передаче истцу, поставлена на государственный кадастровый учёт с адресом: [REDACTED]  
[REDACTED], ей присвоен кадастровый номер [REDACTED].

24 апреля 2018 г. за ООО «Скала» в ЕГРН зарегистрировано право собственности на данную квартиру, а 7 ноября 2018 г. общество продало квартиру Плужникову О.В.

Нестерова М.Е. обращалась в суд с иском о признании за ней права собственности на указанную квартиру, вступившим в законную силу решением Советского районного суда г. Самары от 3 марта 2019 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

26 мая 2019 г. истец обратилась к ООО «Скала» с требованием о выплате в срок до 10 июня 2019 г. суммы неосновательного обогащения и процентов в соответствии со ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации по состоянию на 27 мая 2019 г. в размере 251 131 руб. 32 коп.

18 июня 2019 г. письмом ООО «Скала» отказало истцу в выплате требуемых сумм, повторное требование от 26 июня 2019 г. также исполнено не было.

Удовлетворяя частично исковые требования, суд первой инстанции руководствовался положениями ст. 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации, взыскав с ООО «Скала» неосновательное обогащение в сумме 1 303 950 руб., исходя из того, что в постройку жилого дома были вложены денежные средства истца в указанной сумме, впоследствии завершённый строительством объект был продан ответчиком. Частично удовлетворяя требования о взыскании процентов, суд первой инстанции пришёл к выводу, что неправомерное удержание денежных средств ответчиком началось с 19 июня 2019 г., когда им отказано истцу в выплате денежных средств.

Отказывая в иске в части взыскания штрафа и компенсации морального вреда, суд первой инстанции исходил из того, что между сторонами не заключался договор в рамках 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), в связи с чем Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о

защите прав потребителей) не подлежит применению к сложившимся правоотношениям.

Суд апелляционной инстанции, проверяя решение суда в части взыскания с ответчика в пользу истца процентов за пользование чужими денежными средствами, с указанным выводом не согласился, указав, что он противоречит положениям п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации, при этом исходил из следующего.

Согласно п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса Российской Федерации на сумму неосновательного денежного обогащения подлежат начислению проценты за пользование чужими средствами (ст. 395) с того времени, когда приобретатель узнал или должен был узнать о неосновательности получения или сбережения денежных средств.

Как указал суд апелляционной инстанции, материалами дела подтверждается и не оспаривалось ответчиком, что о заключении Нестеровой М.Е. договора долевого участия в строительстве ООО «Скала» стало известно после принятия обязательств по достройке жилого дома.

Проверяя решение суда в части отказа во взыскании с ООО «Скала» в пользу Нестеровой М.Е. компенсации морального вреда и штрафа, предусмотренных Законом о защите прав потребителей, суд апелляционной инстанции посчитал, что действиями ответчика, зарегистрировавшего за собой право собственности на объект, подлежащий передаче истцу, нарушены права истца как потребителя, несмотря на отсутствие заключённого между сторонами договора долевого участия в строительстве. Суд апелляционной инстанции счёл, что в данном случае следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. Право требования штрафа и компенсации морального вреда возникло у Нестеровой М.Е. в связи с непередачей ей объекта по договору долевого участия в строительстве, заключённому с КО РСО ОООИ «Единство» для личных и семейных нужд. Поскольку ООО «Скала» осуществляло достройку жилого дома, на правоотношения сторон распространяется Закон о защите прав потребителей независимо от того, заключался или нет между сторонами договор долевого участия в строительстве.

С такими выводами согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определения судов апелляционной и кассационной инстанций приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно ч. 3 ст. 4 и ст. 17 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента

такой регистрации, если иное не предусмотрено названным федеральным законом.

В силу ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве к отношениям, вытекающим из договора, заключённого гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным Федеральным законом.

В Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., разъяснено, что при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон.

Судом установлено, что первоначальным застройщиком многоквартирного дома являлось КО СРО ОООИ «Единство», которое осуществляло строительство по проектной документации, не имеющей положительного заключения экспертизы и без оформленного в установленном законом порядке разрешения на строительство. На момент заключения договора КО СРО ОООИ «Единство» не имело как разрешения на строительство указанного объекта, так и оформленных прав на земельный участок.

7 мая 2015 г. заочным голосованием дольщиков многоэтажного жилого дома со встроено-пристроенными помещениями и подземным паркингом на базе незавершённого строительства по адресу: [REDACTED] приняты решения о достройке объекта силами ООО «Скала», постановлено осуществлять строительство за счёт участников долевого строительства, чьи средства ранее привлекало КО СРО ОООИ «Единство», при этом между ООО «Скала» и участниками долевого строительства заключаются соответствующие договоры с их дальнейшей регистрацией.

26 августа 2016 г. ООО «Скала» получило разрешение на строительство и 18 февраля 2018 г. завершило строительство.

В процессе строительства Нестерова М.Е., несмотря на неоднократные уведомления о необходимости заключения договора, договор долевого участия в строительстве с ответчиком не заключила.

Решением Советского районного суда г. Самара от 25 февраля 2019 г., вступившим в законную силу, разрешены искивые требования Нестеровой М.Е. к ООО «Скала» о признании права собственности на квартиру, в их удовлетворении отказано, при этом суд установил, что ООО «Скала» не является правопреемником КО СРО ОООИ «Единство», договор между Нестеровой М.Е. и КО СРО ОООИ «Единство» является незаключённым, КО СРО ОООИ «Единство» осуществляло самовольное строительство.

Согласно ч. 2 ст. 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Таким образом, искивые требования истцом предъявлены в связи с неосновательным обогащением во внедоговорных правоотношениях, а не в связи с нарушением прав истца, защищаемых Законом о защите прав потребителей, договор долевого участия в строительстве между сторонами не заключался, также не имеется правопреемства между ответчиком и первоначальным застройщиком КО СРО ОООИ «Единство».

Иных оснований для применения к сложившимся между сторонами правоотношениям положений Закона о защите прав потребителей судом не установлено.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что у суда апелляционной инстанции отсутствовали основания для применения к спорным правоотношениям Закона о защите прав потребителей.

Неправильное применение норм материального права, допущенное при постановлении решения судом апелляционной инстанции, не устранено кассационным судом общей юрисдикции, эти нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми и могут быть исправлены только посредством отмены апелляционного определения и определения суда кассационной инстанции в полном объёме и нового апелляционного рассмотрения дела.

При таких обстоятельствах 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.

Одновременно с этим подлежат отмене последующие определение Кировского районного суда г. Самары от 4 мая 2021 г. о взыскании судебных

расходов и определение Кировского районного суда г. Самары от 9 августа 2021 г. об отказе в удовлетворении заявления о предоставлении рассрочки исполнения решения суда.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Самарского областного от 14 января 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 12 апреля 2021 г., определение Кировского районного суда г. Самары от 4 мая 2021 г. о взыскании судебных расходов и определение Кировского районного суда г. Самары от 9 августа 2021 г. об отказе в удовлетворении заявления о предоставлении рассрочки исполнения решения суда отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

