



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 46-КГ21-40-К6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 февраля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,

судей Гетман Е.С. и Горшкова В.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Калачевой Альфии Фатыховны к министерству строительства Самарской области, обществу с ограниченной ответственностью «Воля» об установлении факта участия в долевом строительстве, факта оплаты и о признании права на получение в собственность квартиры

по кассационной жалобе представителя Калачевой А.Ф. – Миненкова С.А. на решение Ленинского районного суда г. Самары от 22 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 3 февраля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Калачевой А.Ф. – Миненкова С.А. по доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Воля» Астафьевой Н.В. и Рябышева М.В. по доверенностям, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Калачева А.Ф. обратилась в суд с иском к министерству строительства Самарской области, ООО «Воля» об установлении факта участия в долевом строительстве, факта оплаты и признании права на получение в собственность квартиры.

Решением Ленинского районного суда г. Самары от 22 октября 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 3 февраля 2021 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

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

В кассационной жалобе представителя Калачевой А.Ф. – Миненкова С.А. ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 19 января 2022 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, возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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 допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 29 января 2007 г. между ООО «ГАЛС» (заказчик) и Калачевым А.В., Калачевой А.Ф., Калачевой Д.А., Березкиным А.В. (инвестор) заключён предварительный договор № [REDACTED], согласно которому заказчик обязался получить разрешение на строительство, опубликовать проектную декларацию и

осуществить государственную регистрацию права аренды или права собственности на земельный участок по адресу: в границах улиц [REDACTED] (строительный адрес), после чего заключить с инвесторами договор об участии в долевом строительстве на условиях, установленных настоящим договором (пункт 1).

Инвесторы обязались принять участие в инвестировании строительства указанного жилого дома после получения заказчиком разрешительной документации, а заказчик обязался после ввода дома в эксплуатацию передать инвесторам однокомнатную квартиру в 3-й секции на 8-м этаже под строительным номером 105 общей площадью 50,49 кв.м (пункт 2).

Стороны обязались заключить основной договор об участии в долевом строительстве жилого дома до 1 июля 2008 г. (пункт 5).

В этот же день стороны заключили дополнительное соглашение № 1 к предварительному договору, в котором согласовали стоимость 2,9 кв.м однокомнатной квартиры в размере 100 000 руб.

18 мая 2007 г. между Калачевым А.В., Калачевой А.Ф., Калачевой Д.А., Березкиным А.В. (цеденты) и ЗАО «76 квартал» (цессионарий) заключён договор № 1 уступки прав (цессии) и перевода долга по договору займа, по условиям которого цеденты уступают, а цессионарий принимает права (требования) по договору займа от 29 января 2007 г. № [REDACTED], заключённому между цедентами и ООО «ГАЛС», по цене 100 000 руб.

18 мая 2007 г. между ЗАО «76 квартал» (заказчик) и Калачевой А.Ф. (инвестор) заключён предварительный договор № [REDACTED] согласно которому заказчик обязался получить разрешение на строительство, опубликовать проектную декларацию и осуществить государственную регистрацию права аренды или права собственности на земельный участок по адресу: в границах улиц [REDACTED] (строительный адрес), после чего заключить с инвестором договор об участии в долевом строительстве на условиях, установленных данным договором (пункт 1).

Инвестор обязался принять участие в инвестировании строительства указанного жилого дома после получения заказчиком разрешительной документации, а заказчик обязался после ввода дома в эксплуатацию передать инвестору однокомнатную квартиру в секции 3А на 8-м этаже под строительным номером 105 общей площадью 50,49 кв.м (пункт 2).

Согласно пункту 7 предварительного договора стоимость объекта фиксируется на основании дополнительного соглашения к данному договору и изменению не подлежит.

В этот же день между сторонами заключено дополнительное соглашение № 1 к предварительному договору, согласно которому стоимость однокомнатной квартиры в секции 3А на 8-м этаже под строительным номером 105 общей площадью 50,49 кв.м составляет 1 741 905 руб.

В этот день между Калачевой А.Ф. (займодавец) и ЗАО «76 квартал» (заёмщик) заключён договор займа № [REDACTED], по условиям которого займодавец передаёт заёмщику денежные средства для осуществления уставной деятельности в размере 1 741 905 руб. на срок, определяемый дополнительными соглашениями к данному договору.

18 мая 2007 г. Калачевы и Березкин А.В. направили ООО «ГАЛС» уведомление о переуступке права требования возврата денежных средств по договору займа от 29 января 2007 г. № [REDACTED] ООО «76 квартал» и заявление о расторжении предварительного договора от 29 января 2007 г. № [REDACTED]

Согласно квитанциям к приходному кассовому ордеру от 18 и от 25 мая 2017 г. № [REDACTED] и [REDACTED] Калачева А.Ф. внесла в кассу ЗАО «76 квартал» денежные средства в размере 1 641 905 руб. и 100 000 руб. соответственно в качестве взноса по договору беспроцентного займа от 18 мая 2007 г. № [REDACTED].

30 ноября 2007 г. ЗАО «76 квартал» и Калачева А.Ф. заключили дополнительное соглашение № 2 к предварительному договору № [REDACTED] в котором обязались заключить основной договор до 1 декабря 2008 г.

Дополнительным соглашением от 30 ноября 2007 г. № 2 к договору займа стороны определили срок возврата денежных средств до 1 декабря 2008 г.

Постановлением правительства Самарской области от 25 июня 2012 г. № 200 жилой дом, застройщиком которого являлось ООО «ГАЛС», включён в перечень проблемных объектов, для строительства которых привлекались денежные средства граждан, на территории Самарской области.

В 2013 году министерством строительства Самарской области во исполнение постановления правительства Самарской области от 26 февраля 2013 г. № 54 «Об утверждении Порядка проведения конкурса по отбору организаций в целях завершения строительства проблемных объектов, перечень которых определён правительством Самарской области, удовлетворения прав требований участников долевого строительства» проведён конкурс по отбору организаций в целях завершения проблемного объекта и удовлетворения прав

требований 69 участников долевого строительства на получение ими 69 жилых помещений (объектов долевого строительства) общей площадью 4 504,61 кв.м проблемного объекта.

Победителем конкурса на основании протокола оценки заявок на участие в конкурсе от 31 декабря 2013 г. признано ООО «Воля», в связи с чем ему в собственность бесплатно предоставлен земельный участок площадью 1 739 кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED]

По результатам проведения конкурса 23 мая 2016 г. между министерством строительства Самарской области, администрацией городского округа Самара и ООО «Воля» заключено соглашение о сотрудничестве.

В соответствии с пунктом 3.3 соглашения перечень обманутых дольщиков, права требования которых ООО «Воля» удовлетворяет, определяется дополнительным соглашением.

В целях определения перечня обманутых дольщиков, права требования которых должно удовлетворить ООО «Воля», министерством проведена работа по выверке документов, представленных обманутыми дольщиками проблемного объекта, в том числе Калачевой А.Ф.

По результатам выверки документов, представленных Калачевой А.Ф. в министерство в 2014 году в целях включения в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, в порядке, установленном правилами ведения реестра, утверждёнными приказом Минрегиона России от 20 сентября 2013 г. № 403, министерством установлено, что истцом не представлены документы об оплате предварительного договора от 18 мая 2007 г. № [REDACTED], заключённого с ЗАО «76 квартал».

Согласно приложению к заключению о степени готовности жилого дома по адресу: [REDACTED], министерства строительства Самарской области от 1 ноября 2019 г. № [REDACTED] в перечень договоров, заключённых ООО «ГАЛС», ЗАО «76 квартал» с пострадавшими участниками долевого строительства жилого дома, права которых не удовлетворены, не входит договор с Калачевой А.Ф.

Письмом от 27 ноября 2019 г. № [REDACTED] министерство строительства Самарской области сообщило Калачевой А.Ф. о том, что решением комиссии от 8 мая 2014 г. она была отнесена к числу пострадавших и включена в реестр граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирного дома и чьи права нарушены. Однако в представленном ею

пакете документов отсутствуют документы об оплате предварительных договоров № [] и [], в связи с чем министерство просило представить указанные документы либо решение суда об установлении факта их оплаты.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, указал, что из содержания предварительного договора не следует обязанность истца по оплате цены недвижимого имущества до заключения основного договора, условия договора займа также не содержат указания о прекращении у застройщика обязательства по возврату суммы займа путём передачи жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства.

С указанным выводом согласился также суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

В силу части 1 статьи 1 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» (норма приведена в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений; далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) данный федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Действие Федерального закона № 214-ФЗ распространяется также на отношения, возникшие при совершении начиная с 1 апреля 2005 г. сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной

деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учётом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве (вопрос 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвёртый квартал 2012 года, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 апреля 2013 г.).

Верховный Суд Российской Федерации 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., указал, что при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, но совершённых в нарушение требований Федерального закона № 214-ФЗ, независимо от наименования заключённого сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. В таких случаях, если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Федерального закона № 214-ФЗ.

В соответствии со статьёй 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 43 постановления от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснил, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского

законодательства, закреплёнными в статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статьи 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Значение условия договора устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учётом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

Согласно пункту 5 предварительного договора № [REDACTED] от 18 мая 2007 г. стороны обязались заключить основной договор об участии в долевом строительстве жилого дома до 1 декабря 2007 г.

Пунктом 13 указанного договора предусмотрено, что в случае, если до или в период действия данного договора у сторон возникнут другие обязательства по другим договорам между собой, то стороны заменяют другие обязательства по другим договорам выполнением обязательства по основному договору долевого участия.

В соответствии с дополнительным соглашением № 1 к предварительному договору стоимость однокомнатной квартиры в секции 3А на 8-м этаже под строительным номером 105 общей площадью 50,49 кв.м составляет 1 741 905 руб.

По условиям договора займа № [REDACTED] и дополнительного соглашения от 18 мая 2007 г. № 1 Калачева А.Ф. (займодавец) обязалась внести в кассу ЗАО «76 квартал» (заёмщик) денежные средства в размере 1 741 905 руб. со сроком их возврата до 1 декабря 2007 г.

Судом установлено, что между сторонами заключены предварительный договор инвестирования и договор займа.

Таким образом, суд не исключил, что целью возникших правоотношений являлось строительство объекта недвижимого имущества – квартиры в секции 3А на 8-м этаже под строительным номером 105 общей площадью 50,49 кв.м.

Оценивая условия предварительного договора и договора займа, суд указал, что в них отсутствует указание на исполнение обязательств по

предварительному договору путём передачи денежных средств по договору займа.

Между тем, как следует из материалов дела, Калачева А.Ф. передала ЗАО «76 квартал» по договору займа денежные средства в размере стоимости объекта долевого участия сразу и в полном объёме до заключения основного договора, при этом срок возврата суммы займа совпал со сроком заключения основного договора. Кроме того, стороны согласовали в предварительном договоре замену иных обязательств по другим договорам выполнением обязательства по основному договору долевого участия.

Таким образом, условия предварительного договора и договора займа о цене объекта долевого участия и сумме займа, сроках заключения основного договора и возврата суммы займа, а также о замене иных обязательств по другим договорам выполнением обязательства по основному договору долевого участия тоже подлежали оценке судом по правилам статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации на предмет соответствия указанных сделок по привлечению денежных средств граждан существу договора участия в долевом строительстве.

Однако указанным обстоятельствам судом в нарушение требований статей 67 и 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оценка дана не была.

Ограничившись ссылкой на то, что договоры инвестирования и займа не содержат указания на прекращение у застройщика обязательства по возврату суммы займа путём передачи жилого помещения в многоквартирном доме после завершения его строительства, суд не исследовал всю совокупность доказательств, представленных Калачевой А.Ф. в обоснование её доводов о заключении по существу договора участия в долевом строительстве и его оплате, и не создал условий для реализации положений статей 2 и 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и правильного разрешения возникшего спора.

Допущенные судом нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций не устранены.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение Ленинского районного суда г. Самары от 22 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 3 февраля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. вынесены с

существенными нарушениями норм материального и процессуального права, вследствие чего подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Ленинского районного суда г. Самары от 22 октября 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 3 февраля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

