



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ22-110-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 января 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,

судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Мебельщик» к обществу с ограниченной ответственностью «РОСЭНЕРГОСТРОЙ», обществу с ограниченной ответственностью «СПЕЦИНЕРТ СТРОЙ», Романовой Татьяне Николаевне о признании договоров уступки права требования (цессии) недействительными

по кассационной жалобе Романовой Т.Н. на решение Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 апреля 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 апреля 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Романовой Т.Н., её представителя Бурмакина Н.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «МБЛ» Фролова М.В. по доверенности, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Мебельщик» (далее – застройщик) обратилось в суд с иском к ООО «РЭС», ООО «СПЕЦИНЕРТ СТРОЙ», Романовой Т.Н. о признании недействительными договоров от 15 февраля 2019 г. № 7-155/1 и от 22 февраля 2019 г. № 7-155/2 уступки прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве от 16 марта 2018 г. № 7-155 и об аннулировании регистрационных записей о государственной регистрации данных договоров.

Решением Лазаревского районного суда г. Сочи от 23 апреля 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 декабря 2021 г., исковые требования удовлетворены.

Суд признал недействительными договоры от 15 февраля 2019 г. № 7-155/1 и от 22 февраля 2019 г. № 7-155/2 уступки прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве от 16 марта 2018 г. № 7-155, указав, что его решение является основанием для аннулирования регистрационных записей о государственной регистрации данных договоров.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 апреля 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 21 декабря 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, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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

Судом установлено и из материалов дела следует, что 16 марта 2018 г. между застройщиком и ООО «РЭС» (участник долевого строительства) заключён договор № 7-155 долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, согласно которому застройщик обязался в срок – второй квартал 2019 г. – своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: [REDACTED], с кадастровым номером земельного участка [REDACTED] и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать в собственность участника по акту приёма-передачи квартиру – студию [REDACTED] (условный номер на плане [REDACTED], расположенную на 7 этаже 14-этажного с подвальным этажом дома, литера 7, общей проектной площадью 28,36 кв.м, а участник принял на себя обязательство по оплате данного объекта (квартиры) в размере 2 268 800 руб., в том числе по оплате услуг застройщика в размере 453 760 руб., путём внесения платежей в следующие сроки: 1 000 000 руб. – не позднее 10 дней после государственной регистрации договора и 1 268 800 руб. – не позднее 11 мая 2018 г.

Согласно пункту 7.1 данного договора уступка участником долевого строительства прав требований по договору иному лицу допускается только после уплаты им застройщику цены договора и получения письменного согласия застройщика на уступку прав требований.

26 марта 2018 г. произведена государственная регистрация договора № [REDACTED].

30 марта 2018 г. ООО «РЭС» внесён платеж в размере 1 000 000 руб.

08 ноября 2018 г. застройщик выдал ООО «РЭС» справку о том, что по состоянию на эту дату задолженность участника долевого строительства по оплате цены договора долевого участия в строительстве от 16 марта 2018 г. № [REDACTED] отсутствует, претензий по оплате застройщик не имеет и даёт согласие на осуществление ООО «РЭС» уступки прав и обязанностей по договору любым иным способом.

15 февраля 2019 г. ООО «РЭС» (участник) и ООО «СПЕЦИНЕРТ СТРОЙ» (новый участник) заключили договор № [REDACTED] уступки прав и обязанностей по

договору долевого участия в строительстве № [REDACTED] в отношении квартиры-студии [REDACTED] по цене 3 119 600 руб.

20 февраля 2019 г. произведена государственная регистрация договора № [REDACTED].

22 февраля 2019 г. ООО «СПЕЦИНЕРТ СТРОЙ» (участник) на основании договора № [REDACTED] переуступило Романовой Т.Н. (новый участник) права и обязанности по договору долевого участия в строительстве от 16 марта 2018 г. № [REDACTED] в отношении спорной квартиры.

29 апреля 2019 г. произведена государственная регистрация договора № [REDACTED].

17 апреля 2019 г. застройщик направил ООО «РЭС» претензию-уведомление о необходимости погасить задолженность по договору № [REDACTED] в размере 1 268 800 руб. основного долга и 107 773 руб. неустойки и указал, что в случае её неудовлетворения отказывается от договора № [REDACTED] в одностороннем порядке в соответствии со статьёй 9 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).

26 января 2021 г. решением Ленинского районного суда г. Екатеринбурга удовлетворены исковые требования Романовой Т.Н. к застройщику о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, на основании положений статей 166–168, 382, 388 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве признал договоры цессии (уступки прав требований) недействительными, поскольку первоначальный участник долевого строительства – ООО «РЭС» – не исполнил в полном объёме обязательство по оплате объекта долевого строительства и не имел оснований заключать договор цессии.

Справку об отсутствии задолженности по договору участия в долевом строительстве суд признал недействительной, так как у исполнительного директора общества Коновалова А.В. не имелось полномочий на выдачу финансовых документов.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит данные выводы ошибочными по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 11 Закона 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 следует из материалов дела, на государственную регистрацию оспариваемых договоров были представлены следующие документы: договор об участии в долевом строительстве от 16 марта 2018 г. № [REDACTED], заключённый между застройщиком и ООО «РЭС», зарегистрированный в установленном законом порядке, договор цессии от 15 февраля 2019 г. № [REDACTED], заключённый между ООО «РЭС» и ООО «СПЕЦИНЕРТ СТРОЙ», зарегистрированный в установленном законом порядке, справка, подписанная исполнительным директором застройщика Коноваловым А.В., свидетельствующая о том, что оплата за спорную квартиру по договору об участии в долевом строительстве от 16 марта 2018 г. № [REDACTED] произведена в полном объёме и дано согласие на осуществление ООО «РЭС» уступки прав и обязанностей по указанному договору третьим лицам или на распоряжение принадлежащими правами и обязанностями любым иным способом, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 10 статьи 48 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» 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 договоров об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве сторонами соглашений были выполнены, представлена справка о полной уплате цены договора участия в долевом строительстве первоначальным cedentом ООО «РЭС» застройщику, при этом справка об оплате цены договора участия в долевом строительстве, выдаваемая застройщиком, является документом, прямо предусмотренным законом в качестве подтверждения оплаты цены договора.

Данная справка выдана на основании соглашения о взаиморасчётах (зачёте требований) от 29 декабря 2018 г. между застройщиком и ООО «РЭС», согласно которому стороны произвели зачёт встречных требований на общую сумму 19 258 400 руб., при котором ООО «РЭС» считается исполнившим в полном объёме свои финансовые обязательства перед застройщиком по семи договорам долевого участия, в том числе договору № [REDACTED], а застройщик считается исполнившим свои обязательства перед ООО «РЭС» по соглашению от 1 декабря 2018 г. № 1.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 1 сентября 2021 г. по делу № А32-928/2021, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 декабря 2021 г., застройщику отказано в удовлетворении исковых требований к ООО «РЭС» о расторжении договоров участия в долевом строительстве от 16 марта 2018 г., в том числе договора № [REDACTED], по основанию их неполной оплаты.

При таких обстоятельствах ссылка суда на то, что исполнительный директор застройщика Коновалов А.В. не имел полномочий на выдачу соответствующей справки, не может быть принята во внимание, а вывод суда о недействительности договоров цессии, основанный на указанной норме, не соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым обратить внимание также на следующее.

Пунктом 84 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 второму пункта 3 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации допустимо предъявление исков о признании недействительной ничтожной сделки без заявления требования о применении последствий её недействительности, если истец имеет законный интерес в признании такой сделки недействительной. В случае удовлетворения

иска в решении суда о признании сделки недействительной должно быть указано, что сделка является ничтожной.

Между тем в исковом заявлении не указано, какие права и законные интересы истца были нарушены договорами цессии, стороной которых застройщик не являлся, при том что эти договоры зарегистрированы в установленном законом порядке и сторонами договоров не оспариваются.

Согласно пункту 1 статьи 390 Гражданского кодекса Российской Федерации цедент отвечает перед цессионарием за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, за исключением случая, если цедент принял на себя поручительство за должника перед цессионарием.

Таким образом, недействительность переданного требования в случае, если такое будет установлено, является основанием для привлечения цессионарием к ответственности цедента. При этом обстоятельства, связанные с наличием либо прекращением договора участия в долевом строительстве и его исполнением, сами по себе не находятся в причинной связи с действительностью и заключённостью оспариваемых договоров цессии.

Если истец полагал, что ООО «РЭС» не исполнило перед ним обязательства по договору участия в долевом строительстве, он был вправе заявить имущественные требования к стороне указанного договора.

Кроме того, судами не было учтено следующее.

Согласно пункту 5 статьи 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.

Пунктом 1 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, если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учётом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации), например, признаёт условие, которому

недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона, соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 3 статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Рассматривая дело, суд сослался на указанную выше норму статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации и разъяснение Пленума Верховного Суда Российской Федерации, однако фактически не высказал своего суждения относительно того, могли ли стороны договоров уступки права требования и третьи лица полагаться на их действительность, учитывая выданную справку, свидетельствующую как о полной оплате за квартиру [REDACTED] по договору участия в долевом строительстве, так и о согласии застройщика на осуществление ООО «РЭС» уступки прав и обязанностей.

Как следствие, суд не принял во внимание интересы Романовой Т.Н., оплатившей полную стоимость по договору цессии, не восстановил её права, нарушенные в результате признания недействительными договоров цессии, и, соответственно, не разрешил в полном объёме гражданский спор, как того требует статья 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кассационным судом общей юрисдикции, проверявшим законность решения и апелляционного определения, допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения устранены не были.

Поскольку допущенные судами нарушения норм права являются существенными, а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 апреля 2022 г. и направить дело 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 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 Краснодарского краевого суда от 2 декабря 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 26 апреля 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

