



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ23-51-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 августа 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Фукс Азы Сергеевны и индивидуального предпринимателя Фисика Максима Васильевича к обществу с ограниченной ответственностью «Лафер-Юг», обществу с ограниченной ответственностью «Петрохлеб-Кубань», обществу с ограниченной ответственностью «ИПСЭ-ЮРЕ», Романову Анатолию Викторовичу, Городецкой Валентине Ивановне, Ермоленко Александру, Виноградову Виктору Семеновичу, Перминову Олегу Игоревичу, Абрамянну Артуру Аркадьевичу, Абрамян Оксане Евгеньевне, Кир-Кир Оглы Анне Георгиевне и Сушкову Алексею Игоревичу о признании договоров участия в долевом строительстве недействительными

по кассационным жалобам Ермоленко Александра и Городецкой Валентины Ивановны на решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 16 февраля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 мая 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 ноября 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Ермоленко А. – Герасимову Л.В. и представителя Городецкой В.И. – Зайкова О.Р., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителя Тимофеевой Е.Ф. – Ганночку Е.В. и представителя ООО «Петрохлеб-Кубань» Инюкину С.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

индивидуальные предприниматели Фукс А.С. и Фисик М.В. обратились в суд с иском о признании недействительными договоров участия в долевом строительстве, заключённых ООО «Лафер-Юг» с участниками долевого строительства, в том числе с Ермоленко А. и Городецкой В.И.

В обоснование иска ссылались на то, что являются конкурсными кредиторами в деле о банкротстве ООО «Лафер-Юг» и заинтересованы в оспаривании договоров участия в долевом строительстве в отношении объекта незавершенного строительства – административного здания, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Красноармейская, д. 113, заключённых с нарушением требований законодательства.

Решением Первомайского районного суда г. Краснодара от 16 февраля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 мая 2022 г., исковые требования удовлетворены.

Суд признал недействительными договоры участия в долевом строительстве, заключённые ООО «Лафер-Юг»: от 20 июня 2013 г. № ДУ-2013/01 с ООО «ИПСЭ-ЮРЕ», от 30 октября 2014 г. № ДУ-2014/10 с Романовым А.В., от 10 декабря 2014 г. № ДУ-2014/11 с Городецкой В.И., от 21 мая 2015 г. № ДУ-2015/11 с Ермоленко А., от 17 сентября 2015 г. № ДУ-2015/15 с Виноградовым В.С., от 8 декабря 2015 г. № ДУ-2015/12 с ООО «Петрохлеб-Кубань», от 25 декабря 2015 г. № ДУ-2015/12-1 с Сушковым А.И., от 1 февраля 2016 г. № ДУ-2016/01 с Перминовым О.И. и Абрамяном А.А., а также договор уступки требования от 30 ноября 2017 г., заключённый между Перминовым О.И. и Абрамяном А.А., договор уступки требования от 7 июня 2018 г., заключённый между Абрамяном А.А. и Абрамян О.Е., договор участия в долевом строительстве от 9 июня 2017 г. № ДУ-0906/17 с Кир-Кир Оглы А.Г.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 ноября 2022 г. судебные постановления оставлены без изменения.

Определениями судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 27 октября и от 29 ноября 2022 г. произведена замена ответчиков в порядке правопреемства: Виноградова В.С. на Виноградову Т.Ф. (в связи с принятием наследства), Романова А.В. на Балашова И.В. (договор уступки требования), Тимофеева И.А. на Тимофееву Е.Ф. (договор уступки требования по обязательствам ООО «ИПСЭ-ЮРЕ»), Сушкова А.И. на Жданович Н.С. (договор уступки требования).

В кассационных жалобах заявителями ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 7 июля 2023 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Нудьги Е.А., Тимофеевой Е.Ф., ИП Фукс З.С., ИП Фисика М.В., Фабрая М.В., ООО «Петрохлеб-Кубань» поступили письменные возражения на кассационные жалобы.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах и в возражениях на них, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений в части.

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 данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что ООО «Лафер-Юг» (застройщик) в период с 2013 по 2017 годы заключило договоры участия в долевом строительстве нежилого здания с физическими и юридическими лицами.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12 июля 2017 г. по делу № А32-28693/2016 удовлетворены иски участника ООО «Лафер-Юг» – компании с ограниченной ответственностью «Тобит Энтерпрайзес Лимитед» о признании недействительными договоров участия в долевом строительстве нежилого здания, заключённых между ООО «Лафер-Юг» и ООО «Велектор», на основании статьи 46 Федерального закона от 8 февраля 1998 г. № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (единая взаимосвязанная сделка, совершённая с нарушением порядка одобрения) и пункта 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации (сделка, совершённая в ущерб интересам юридического лица), применены последствия недействительности сделок.

Арбитражный суд отказал в удовлетворении исковых требований в части признания недействительными договоров участия в долевом строительстве, заключённых ООО «Лафер-Юг» с Романовым А.В., Городецкой В.И. и Ермоленко А.

Из указанного решения арбитражного суда следует, что у генерального директора ООО «Лафер-Юг» отсутствовали полномочия на заключение сделок на сумму, превышающую 1 000 000 рублей, в связи с запретом, установленным решением внеочередного общего собрания участников данного общества.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 3 августа 2018 г. по делу № А40-140750/2017 ООО «Велектор» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Право требовать возврата денежных средств, уплаченных ООО «Велектор» по указанным выше договорам, в равных долях приобрели на торгах индивидуальные предприниматели Фукс А.С., Фисик М.В. и Тимофеев И.А.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12 февраля 2021 г. по делу № А32-26161/2019 ООО «Лафер-Юг» признано банкротом, в отношении него открыто конкурсное производство.

Удовлетворяя иски по настоящему делу, суд первой инстанции сослался на то, что признание арбитражным судом недействительными договоров, заключённых ООО «Лафер-Юг» с ООО «Велектор» и ООО «Компания «СК-Креатив», ставит правопреемников ООО «Велектор» – Фукс А.С. и Фисика М.В. в заведомо неравное положение по отношению к другим участникам долевого строительства, заключившим аналогичные сделки, которые недействительными признаны не были.

По мнению суда первой инстанции, ответчики, заключившие договоры участия в долевом строительстве с генеральным директором ООО «Лафер-Юг» в отсутствие их одобрения общим собранием участников общества, находятся в привилегированном положении, так как их требования учтены в реестре требований кредиторов застройщика как обеспеченные залогом, и имеют необоснованные преимущества перед истцами как правопреемниками ООО «Велектор», требования которого включены в реестр требований кредиторов в общем порядке.

Суд первой инстанции также указал, что в спорных договорах участия в долевом строительстве не согласован единый срок окончания строительства, сделки совершены по ценам значительно ниже рыночных.

Отказывая в удовлетворении ходатайства о применении исковой давности, заявленного ответчиками, суд указал на то, что в рамках рассмотрения арбитражным судом дела № А32-28693/2016 вопрос об одобрении договоров участия в долевом строительстве с Романовым А.В., Городецкой В.И. и Ермоленко А. не исследовался и из данного дела достоверно не следует, что ответчики знали или должны были знать об отсутствии надлежащего одобрения данных сделок.

Как полагает суд первой инстанции, срок исковой давности оспаривания сделок начинает течь с момента введения в отношении застройщика процедуры конкурсного производства, поскольку с этого момента утрачивается возможность принятия общим собранием участников общества решений об одобрении спорных сделок.

Отклоняя ходатайство о прекращении производства по делу на основании абзаца третьего статьи 220 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в отношении Романова А.В., Городецкой В.И. и Ермоленко А. ввиду наличия вступившего в силу решения арбитражного суда, суд первой инстанции указал на несовпадение оснований и сторон спора по настоящему делу.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что сделка недействительна по основаниям, установленным

законом, в силу признания её таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе (пункт 2).

Согласно пункту 1 статьи 174 этого же кодекса, если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором или положением о филиале или представительстве юридического лица либо полномочия действующего от имени юридического лица без доверенности органа юридического лица ограничены учредительными документами юридического лица или иными регулирующими его деятельность документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при её совершении такое лицо или такой орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об этих ограничениях.

Пунктом 2 этой же статьи предусмотрено, что сделка, совершённая представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Гражданского кодекса Российской Федерации участники корпорации (участники, члены, акционеры и т.п.) вправе оспаривать, действуя от имени корпорации (пункт 1 статьи 182), совершённые ею сделки по основаниям, предусмотренным статьёй 174 данного кодекса или законами о корпорациях отдельных организационно-правовых форм, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации.

В пункте 32 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 участник корпорации, обращающийся в установленном порядке от имени корпорации в суд с требованием о возмещении причинённых корпорации убытков (статья 53¹ Гражданского кодекса Российской Федерации), а также об оспаривании заключённых корпорацией сделок, о применении последствий их недействительности и о применении последствий недействительности ничтожных сделок корпорации, в силу закона является её представителем, в том числе на стадии исполнения судебного решения, а истцом по делу выступает корпорация (пункт 2 статьи 53 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 1 статьи 65² Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведённых норм права следует, что сделка, совершённая исполнительным органом юридического лица с нарушением ограничений, установленных в уставе или в иных, регулирующих его деятельность документах, либо в ущерб интересам юридического лица, может быть признана недействительной только по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, а также указанными в законе иными лицами.

Данные положения судами учтены не были.

Как следует из материалов дела, истцы не являются участниками ООО «Лафер-Юг», и судом не приведены нормы закона, в силу которых истцы вправе оспаривать сделки, совершённые обществом, по данному основанию.

Кроме того, судами не установлено обстоятельств и не указано доказательств, в силу которых можно сделать вывод о том, что ответчики, заключая договоры с ООО «Лафер-Юг» в лице его генерального директора, знали или должны были знать об указанных выше ограничениях полномочий генерального директора на заключение сделок.

В силу части 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Согласно части 2 статьи 209 этого же кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же исковые требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 12 июля 2017 г. по делу № А32-28693/2016 отказано в удовлетворении исковых требований компании с ограниченной ответственностью «Тобит Энтерпрайзес Лимитед» о признании недействительными договоров участия в долевом строительстве, заключённых ООО «Лафер-Юг» с Романовым А.В., Городецкой В.И. и Ермоленко А.

ООО «Велектор», правопреемниками которого являются индивидуальные предприниматели Фукс А.С. и Фисик М.В., также являлось стороной рассматриваемого дела.

Из указанного решения следует, что истец ссылаясь на недействительность договоров участия в долевом строительстве на основании статей 10, 167, 168, 173¹, 174 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Отказывая в удовлетворении иска в отношении физических лиц, арбитражный суд указал, что согласованная сторонами оспариваемых договоров цена сопоставима с результатами отчёта оценщика и экспертного заключения, в связи с чем оснований для применения пункта 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

С учётом изложенного вывод суда о том, что арбитражный суд не устанавливал основания для признания указанных договоров недействительными, является неправомерным.

В пункте 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий её недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Таким образом, срок исковой давности по иску о признании недействительной оспоримой сделки следует исчислять со дня, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Исчисляя срок исковой давности с момента введения в отношении ООО «Лафер-Юг» процедуры конкурсного производства, суд исходил из того, что именно с этого момента у истцов возникло право на оспаривание.

Однако суд не учёл положения статей 181 и 200 Гражданского кодекса Российской Федерации и не привёл мотивов, по которым посчитал, что ООО «Велектор», правопреемниками которого являются истцы, участвовавшее в рассмотрении арбитражным судом дела о признании недействительными договоров участия в долевом строительстве в том числе с физическими лицами, не знало и не могло знать о данных договорах и об отсутствии у генерального директора ООО «Лафер-Юг» полномочий на заключение сделок на сумму, превышающую 1 000 000 рублей.

Согласно статье 168 Гражданского кодекса Российской Федерации за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 данной статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 1).

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2).

По смыслу данной нормы, сделка может быть признана недействительной по названному выше основанию по требованию лица, права и законные интересы которого нарушены этой сделкой.

В соответствии с частью 1 статьи 4 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» (нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения правоотношений с заявителями) по договору участия в долевом строительстве (далее – договор) 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.

Договор должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства (пункт 2 части 4 статьи 4).

При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 данной статьи, такой договор считается незаключённым (часть 5 статьи 4).

В силу части 1 статьи 6 указанного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

Ссылаясь на то, что оспариваемые договоры участия в долевом строительстве имеют разный срок окончания строительства, суд первой инстанции пришёл к выводу о несогласованности сторонами сроков окончания строительства в нарушение требований 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».

Однако судом не учтено, что истцы не предъявляли в настоящем деле требование о признании договоров участия в долевом строительстве незаключёнными. При этом на данное требование, как и на требование о признании недействительной оспоримой сделки, распространяется исковая давность, о применении которой заявляли ответчики.

Кроме того, истцы не являются участниками долевого строительства, а являются лишь кредиторами застройщика по денежным требованиям.

Между тем судами не указано, каким образом условие о сроке передачи объекта долевого строительства третьим лицам нарушает права истцов.

Доводы возражений на кассационные жалобы заявителей о выплате им денежных средств по утверждённому арбитражным судом в деле о банкротстве застройщика мировому соглашению не могут быть приняты во внимание, как не имеющие юридического значения для рассмотрения настоящего дела и основанные на новых обстоятельствах, которые суды не устанавливали.

Кроме того, сделка может быть признана недействительной по основаниям, которые существовали на момент её совершения, вследствие чего последующие обстоятельства не могут быть положены в основание её недействительности.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам

Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым отменить решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 16 февраля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 мая 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 ноября 2022 г. в части удовлетворения исковых требований индивидуальных предпринимателей Фукс А.С. и Фисика М.В. к Ермоленко А. и Городецкой В.И., а дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Первомайского районного суда г. Краснодара от 16 февраля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 мая 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 29 ноября 2022 г. в части удовлетворения исковых требований индивидуального предпринимателя Фукс Азы Сергеевны и индивидуального предпринимателя Фисика Максима Васильевича к Ермоленко Александру и Городецкой Валентине Ивановне отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи