



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ25-175-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 февраля 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Вавилычевой Т.Ю. и Петрушкина В.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Беляковской Риммы Александровны к жилищно-строительному кооперативу «Кино-7» о взыскании задолженности по договору поручения и судебных расходов, по встречному иску жилищно-строительного кооператива «Кино-7» к Беляковской Римме Александровне о взыскании суммы неотработанного аванса

по кассационной жалобе жилищно-строительного кооператива «Кино-7» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 июня 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителей ЖСК «Кино-7» Кочурова П.С., Карелина А.В., Яковлева А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей Беляковской Р.А. – Беляковского А.Л., Ионову Д.Ю., Дорохову Н.А., возражавших против удовлетворения жалобы, представителя Дорошенко Е.А. – Беляковского А.Л., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

Беляковская Р.А. обратилась в суд с иском к ЖСК «Кино-7» о взыскании задолженности по договору поручения и судебных расходов.

ЖСК «Кино-7» предъявил встречный иск к Беляковской Р.А. о взыскании суммы неотработанного аванса.

Решением Тверского районного суда г. Москвы от 16 декабря 2022 г. в удовлетворении иска Беляковской Р.А. отказано, встречный иск ЖСК «Кино-7» удовлетворен.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2024 г. решение суда отменено, принято новое решение, которым исковые требования Беляковской Р.А. и встречные исковые требования ЖСК «Кино-7» оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 июня 2025 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ЖСК «Кино-7» просит отменить апелляционное и кассационное определения в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований ЖСК «Кино-7» к Беляковской Р.А.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 12 января 2026 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, ЖСК «Кино-7» создан 1 марта 2004 г., местом его нахождения является г. Москва, 1-й Самотечный пер., вл. 17Б.

Согласно пункту 1.2 устава ЖСК «Кино-7» кооператив создан путем объединения его членами имущественных паевых взносов с целью строительства многоквартирного жилого дома с подземным гаражом по указанному выше адресу, а также для совместного управления и обеспечения последующей эксплуатации комплекса недвижимого имущества, владения, пользования и распоряжения общим имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9 апреля 2004 г. между Беляковской Р.А. (исполнитель) и ЖСК «Кино-7» (заказчик) заключен договор поручения, по условиям которого исполнитель приняла на себя обязательства по разработке и согласованию разрешительных и распорядительных документов Правительства города Москвы, проектных разработок для оформления и утверждения акта разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Москва, 1-й Самотечный пер., вл. 17Б, договора аренды земельного участка, других необходимых документов, достаточных для строительства жилого дома ЖСК «Кино-7» с подземной стоянкой по указанному выше адресу (пункт 1.1).

В соответствии с пунктом 2.3 договора фактом исполнения Беляковской Р.А. обязательств являются поэтапно: выпуск Правительством города Москвы распорядительных документов на строительство указанного выше дома, подготовка и согласование акта разрешенного использования земельного участка и необходимой исходно-разрешительной документации и заключение договора на аренду земельного участка по указанному выше адресу, заключение инвестиционного контракта на выгодных для ЖСК «Кино-7» условиях, освобождение строительной площадки от строений, подлежащих сносу, включая вывод собственников, арендаторов и пользователей, получение разрешения на производство строительных работ и начало строительства, надзор за сроками и качеством строительства и оформление необходимых документов, прием объекта строительства в эксплуатацию и сдача объекта приёмочной комиссии с устранением недоделок, оформление и открытие юридического адреса в Мосжилрегистрации, оформление прав собственности на долю ЖСК «Кино-7» и объект строительства в целом.

Согласно условиям договора заказчик выплачивает исполнителю вознаграждение в размере 10% от рыночной стоимости данного объекта недвижимости (пункт 3.1).

Пунктом 3.4 договора предусмотрено, что началом расчета за оказанные услуги и исполненные работы считаются поэтапно: дата получения заключения Мосгосэкспертизы, заключение договора аренды земельного участка под строительство жилого дома ЖСК, получение разрешения на строительство.

В силу пункта 4.2.2 данного договора заказчик обязан в течение десяти дней с даты предоставления ему исполнителем актов сдачи-приемки исполненных работ подписывать или давать замечания по актам исполнителю.

ЖСК «Кино-7» перечислил исполнителю аванс по договору поручения в размере 128 420 822,94 руб., что подтверждается платежными поручениями.

Кроме того, ЖСК «Кино-7» уплатил налог с вознаграждения исполнителя в сумме 19 724 138,90 руб.

На момент заключения договора поручения Беляковская Р.А. являлась председателем правления ЖСК «Кино-7» и исполняла обязанности председателя правления до 1 февраля 2022 г.

При проведении работ по возведению жилого дома по указанному выше адресу издано распоряжение Правительства города Москвы от 2 сентября 2005 г., заключены инвестиционный контракт от 21 февраля 2007 г. между Правительством города Москвы (администрация), ЖСК «Кино-7» (застройщик) и АО «ИНТЕКО» (инвестор), договор аренды земельного участка по указанному выше адресу от 18 июня 2007 г. между Правительством города Москвы и ЖСК «Кино-7», получены положительные заключения ГАУ города Москвы «Московская государственная экспертиза» от 30 апреля 2008 г. и от 8 сентября 2010 г.

19 апреля 2013 г. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы ЖСК «Кино-7» выдано разрешение на строительство данного жилого дома.

28 октября 2014 г. Комитетом государственного строительного надзора города Москвы ЖСК «Кино-7» дано разрешение на ввод объекта строительства в эксплуатацию.

В соответствии с распоряжением префектуры Центрального административного округа города Москвы от 28 декабря 2014 г. указанному выше объекту строительства присвоен адрес: г. Москва, 1-й Самотечный пер., 17 Б.

Актом о реализации инвестиционного контракта от 21 февраля 2007 г. АО «ИНТЕКО» передало ЖСК «Кино-7» имущественные права на указанный выше объект строительства.

В целях оформления права собственности на долю ЖСК «Кино-7» члены кооператива обратились в Тверской районный суд г. Москвы с исками о признании за ними права собственности на жилые помещения.

30 декабря 2021 г. Беляковской Р.А. в адрес ЖСК «Кино-7» направлен акт сдачи-приемки работ по договору поручения.

10 января 2022 г. ЖСК «Кино-7» направил Беляковской Р.А. отказ от подписания акта сдачи-приемки услуг и уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора поручения в связи с неисполнением последней обязательств по договору, невыполнением действий по оформлению прав собственности на долю заказчика.

Суд первой инстанции, руководствуясь пунктом 4 статьи 1, пунктом 1 статьи 779, пунктом 1 статьи 782 Гражданского кодекса Российской Федерации, установил, что в действиях Беляковской Р.А. имеются признаки недобросовестного поведения и, поскольку кооператив отказался от

исполнения договора, у Беляковской Р.А. возникло денежное обязательство, в связи с чем отказал в удовлетворении иска Беляковской Р.А. и удовлетворил встречный иск ЖСК «Кино-7».

Суд апелляционной инстанции, повторно рассматривая дело, отменил решение суда первой инстанции и принял новое решение, которым иски Беляковской Р.А. и встречные иски ЖСК «Кино-7» оставил без удовлетворения, поскольку пришел к выводу об отсутствии задолженности ЖСК «Кино-7» перед Беляковской Р.А. по оплате оказанных ею услуг, а Беляковская Р.А. несла затраты из собственных средств в связи с исполнением договора поручения.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал позицию суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 971 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия. Права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

Доверитель обязан уплатить поверенному вознаграждение, если это предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором поручения (пункт 1 статьи 972 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В рамках заключенного между ЖСК «Кино-7» (доверителем) в лице Калинина М.Г., действующего на основании поручения членов правления ЖСК «Кино-7», и Беляковской Р.А. (исполнителем, поверенным) договора поручения от 9 апреля 2004 г. последняя обязана в течение 60 месяцев разработать и согласовать разрешительные и распорядительные документы Правительства города Москвы, проектные проработки для оформления и утверждения акта разрешенного использования земельного участка по адресу: г. Москва, 1-й Самотечный пер., вл. 17Б, договор аренды земельного участка, другие необходимые документы, достаточные для строительства жилого дома ЖСК «Кино-7» с подземной автостоянкой по указанному выше адресу «под ключ» (пункты 1.1 и 2.1).

В соглашении от 25 марта 2004 г., подписанного учредителями ЖСК «Кино-7»: Теличкиной В.И., Шукшиной Л.Н., Пятковым А.А., Романовой Г.А., Таврог Е.А., Кукановой Т.Т., Калининым М.Г., Гущиной В.А. и Беляковской Р.А. была определена стоимость услуг по изготовлению и согласованию исходно-разрешительной и распорядительной документации для строительства жилого дома в сумме равной 10% от стоимости инвестиционного контракта, который будет заключен исполнителем от имени ЖСК «Кино-7» в будущем.

В свою очередь Беляковская Р.А., являясь председателем правления кооператива в спорный период, заключила с ЖСК «Кино-7» договор поручения от 9 апреля 2004 г., по условиям которого обязалась обеспечить подготовку разрешительной документации, заключение договора аренды земельного участка с целью строительства жилого дома с подземной стоянкой.

При разрешении спора по встречному иску о взыскании суммы неотработанного аванса судебные инстанции не исследовали всех юридически значимых обстоятельств относительно допустимости оказания услуг председателем правления на основании заключенного с кооперативом договора, которые непосредственно были связаны с выполнением уставных задач по обеспечению выполнения решений правления кооператива и цели его создания.

Согласно пункту 1 статьи 123² Гражданского кодекса Российской Федерации, частям 3 и 4 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищные и жилищно-строительные кооперативы являются потребительскими кооперативами, члены которого своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома.

Председатель правления жилищного кооператива избирается правлением жилищного кооператива из своего состава на срок, определенный уставом жилищного кооператива, и действует без доверенности от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки (части 1 и 2 статьи 119 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

По результатам оценки оснований для заключения на основании решения членов правления ЖСК «Кино-7» отдельного договора на оказание услуг с председателем правления, которые были непосредственно связаны с функциями по управлению текущей деятельностью и целью создания кооператива, судебные инстанции не исследовали все юридически значимые обстоятельства.

Судебные инстанции, разрешая спор, не установили правовые критерии и основания по разграничению функций председателя правления и исполнителя услуг по возмездному договору, заключенному с ЖСК «Кино-7».

Так, ЖСК «Кино-7», отказываясь от подписания акта сдачи-приемки услуг от 10 января 2022 г., указывало, что все действия Беляковской Р.А. совершались от имени кооператива, которая представляла его интересы и действовала без доверенности, кроме того, в результате допущенных председателем правления нарушений кооперативом было получено меньшее

количество площади (25,24 % вместо 50 %, предусмотренных пунктом 3 распоряжения Правительства Москвы от 2 сентября 2005 г. № 1704-рп, не были оказаны и услуги по оформлению права собственности на долю кооператива, в связи с чем члены (пайщики), в том числе и сама Беляковская Р.А., вынуждены были обратиться в суд с исками о признании права собственности.

Ненадлежащее исполнение обязательств Беляковской Р.А. явилось основанием для направления кооперативом уведомления о расторжении договора поручения (уведомление об отказе от договора поручения от 10 января 2022 г.), факт получения которого ею не оспаривался.

Согласно пункту 2 статьи 450¹ Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

При расторжении договора обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Требование ЖСК «Кино-7» о возврате неосвоенной суммы аванса по договору поручения является следствием расторжения договора и прекращения обязательств сторон, поскольку основания для удержания перечисленных денежных сумм у исполнителя отпали при расторжении договора, прекращаются и обязанности ответчика по оказанию услуг.

Судебные инстанции при разрешении спора не применили указанные нормы и не в полной мере исследовали вопросы фактического оказания услуг, их объема и качества.

Кроме того, судебные инстанции оставили без правовой оценки и те обстоятельства, что Беляковской Р.А., выполнявшей функции председателя правления ЖСК «Кино-7», в период с 2004 года по 2022 год не назначалась и не выплачивалась заработная плата и иные вознаграждения, тогда как в соответствии с уставом кооператива выплата вознаграждения от общей суммы инвестиционного контракта признавалась альтернативной формой оплаты труда сотруднику кооператива (председателю правления).

Принимая оспариваемые судебные акты, также не были исследованы и оценены имеющиеся в деле доказательства, в частности из протокола заседания членов правления ЖСК «Кино-7» от 15 марта 2004 г. № 2 следует, что Беляковская Р.А. за счет собственных средств осуществляла подготовку и согласование исходно-разрешительной документации от 20 августа 2001 г. № 045-41/1254 для строительства жилого комплекса, указанная документация и другие документы, разработанные в период с 1994 по 2004 года, приняты в собственность кооператива.

При определении размера неотработанного аванса судебные инстанции не исследовали объем оказанных услуг, в том числе используемую

кооперативом документацию, подготовленную Беляковской Р.А. за счет собственных средств и переданную в собственность кооператива, а также размер произведенных ЖСК «Кино-7» частичных платежей за оказанные услуги.

Согласно пункту 1 статьи 9 Федерального закона от 21 ноября 1996 г. № 129-ФЗ «О бухгалтерском учете», действовавшему в спорный период, все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет.

Поскольку в платежных поручениях от 7 декабря 2010 г. № 146 на сумму 1 200 000 руб., от 22 июля 2008 г. № 6 на сумму 920 822 руб. и от 10 марта 2011 г. № 41 на сумму 9 500 000 руб. в качестве оснований оплаты указано на возмещение материальных затрат (отчет от 1 июля 2008 г.), выплату производственного характера (приказ от 1 декабря 2010 г. № 4) и возврат части паевого взноса, судам при разрешении спора с целью определения суммы неосвоенного аванса необходимо было исследовать их относимость к заключенному между сторонами договору поручения от 9 апреля 2004 г.

При таких обстоятельствах судебные инстанции не исследовали и не оценили имеющиеся в деле доказательства и ошибочно пришли к выводу об отсутствии оснований для возврата неосвоенного аванса.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 ноября 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 10 июня 2025 г. в части отказа в удовлетворении встречных исковых требований жилищно-строительного кооператива «Кино-7» к Беляковской Римме Александровне отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи