



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 67-КГ26-3-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Пчелинцевой Л.Н.,
судей Горохова Б.А., Вавилычевой Т.Ю.

рассмотрела в открытом судебном заседании 29 июня 2026 года кассационную жалобу Лебедевой Алфисы Яппаровны на решение Советского районного суда г. Новосибирска от 5 сентября 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 8 июля 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 октября 2025 года

по делу № 2-32/2024 (2-139/2023; 2-2078/2022) Советского районного суда г. Новосибирска по иску Аладинской Натальи Викторовны к обществу с ограниченной ответственностью «Академмедстрой», Лебедевой Алфисе Яппаровне о признании незаконным одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости, признании сделки недействительной, об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения, о признании права собственности на жилое помещение и компенсации морального вреда, по

встречному иску Лебедевой Алфисы Яппаровны к Аладинской Наталье Викторовне, обществу с ограниченной ответственностью «Академмедстрой» о признании добросовестным приобретателем жилого помещения, признании недействительным передаточного акта, по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Академмедстрой» к Лебедевой Алфисе Яппаровне о расторжении договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома, возвращении жилого помещения.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., объяснения Лебедевой А.Я., третьего лица Лебедева И.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Аладинской Н.В. – Михайловой О.Е., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Аладинская Н.В. 4 июля 2022 года обратилась в суд с уточнённым иском к обществу с ограниченной ответственностью «Академмедстрой» (далее также – ООО «Академмедстрой», застройщик) и Лебедевой А.Я. о признании незаконным одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости № [REDACTED], заключённого между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой» 25 октября 2016 года, признании недействительным договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], заключённого между Лебедевой А.Я. и ООО «Академмедстрой» 20 декабря 2021 года, об истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения, о признании за Аладинской Н.В. права собственности на однокомнатную квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED], о взыскании с ООО «Академмедстрой» компенсации морального вреда в размере 500 000 руб.

В обоснование исковых требований Аладинская Н.В. указала на то, что 25 октября 2016 года между ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В. был заключён договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости № [REDACTED] в виде однокомнатной квартиры [REDACTED] в строящемся жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED].

Цена договора составила 2 200 000 руб., которые Аладинская Н.В. выплатила застройщику ещё до его заключения, 100 000 руб. – в рамках исполнения соглашения о намерениях заключения сделки от 21 ноября 2014 года № 104 и 2 100 000 руб. – в рамках исполнения соглашения о намерениях заключения договора участия в долевом строительстве от 19 июня 2015 года № [REDACTED].

Жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] введён в эксплуатацию 29 декабря 2021 года со значительным нарушением сроков сдачи объекта недвижимости.

С начала 2022 года истец неоднократно обращалась к представителям застройщика с требованием выдать документы, необходимые для регистрации права собственности на квартиру.

14 июня 2022 года представитель ответчика ООО «Академмедстрой» выдал справку, которой подтвердил факт уплаты истцом цены договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости в полном объёме (2 200 000 руб.).

16 июня 2022 года между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., действовавшего на основании устава, подписан передаточный акт № [REDACTED] о передаче Аладинской Н.В. однокомнатной квартиры [REDACTED] по договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости № [REDACTED], после чего истец обратилась в Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее – МФЦ) с целью подачи документов для регистрации права собственности на указанную квартиру. Однако в приёме документов ей было отказано ввиду того, что право собственности на спорную квартиру с 27 января 2022 года зарегистрировано за иным лицом – Лебедевой А.Я.

При этом истцу стало известно, что 30 ноября 2021 года ООО «Академмедстрой» в одностороннем порядке отказалось от исполнения условий договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 25 октября 2016 года и расторгло его по причине имевшейся задолженности. Претензия и уведомление о расторжении договора направлялись истцу по адресу, по которому она не проживала и не была зарегистрирована.

По мнению Аладинской Н.В., застройщику был известен её новый адрес, что следует из текста дополнительного соглашения от 18 апреля 2018 года к договору участия в долевом строительстве объекта недвижимости, а также уведомления ООО «Академмедстрой» от 17 октября 2019 года о переносе срока ввода в эксплуатацию жилого дома. Таким

образом, истец была лишена возможности ответить на претензию и предпринять действия по защите своих прав.

Односторонний отказ от исполнения договора, заключённого с истцом, является незаконным, поскольку стоимость спорной квартиры была оплачена в полном объёме ещё до его заключения, в связи с чем Аладинская Н.В. полагала, что и договор участия в долевом строительстве, заключённый между Лебедевой А.Я. и застройщиком, является недействительной сделкой.

Лебедева А.Я. 17 ноября 2022 года обратилась в суд со встречным иском к ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В., в котором просила признать её добросовестным приобретателем однокомнатной квартиры общей площадью 41,2 кв. м, расположенной по адресу: [REDACTED], кадастровый номер [REDACTED], признать недействительным передаточный акт от 16 июня 2022 года, подписанный между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой».

В обоснование исковых требований Лебедева А.Я. указала на то, что 20 декабря 2021 года между ней и ООО «Академмедстрой» заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], № [REDACTED], предметом которого являлась квартира [REDACTED]. Согласно пункту 3.2 договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости цена договора составила 4 100 000 руб. 15 января 2022 года Лебедева А.Я. произвела оплату цены договора в полном объёме, что подтверждается кассовым ордером и справкой об отсутствии задолженности. После этого она, осмотрев объект долевого строительства, получила комплект ключей. С 15 января 2022 года Лебедева А.Я. выполнила ремонт в квартире и постоянно проживает там с членами своей семьи.

Договор прошел регистрацию в Росреестре 11 января 2022 года, 27 января 2022 года Лебедева А.Я. зарегистрировала право собственности на спорный объект недвижимости.

На момент приобретения квартиры в собственность Лебедева А.Я. не знала о том, что имеется иной договор участия в долевом строительстве, заключённый 25 октября 2016 года между ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В., а также о правопритязаниях третьих лиц на спорную квартиру.

ООО «Академмедстрой» 18 июля 2024 года обратилось в суд с иском к Лебедевой А.Я., в котором просило расторгнуть договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], заключённый между ООО «Академмедстрой» и Лебедевой А.Я., вернуть ООО «Академмедстрой» однокомнатную квартиру, расположенную по

адресу: [REDACTED]

[REDACTED], с целью последующей регистрации права собственности на квартиру за Аладинской Н.В. на основании договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 25 октября 2016 года № [REDACTED], заключённого между ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В., и передаточного акта от 16 июня 2022 года № [REDACTED].

В обоснование своих требований ООО «Академмедстрой» указало на заключение 25 октября 2016 года договора участия в долевом строительстве с Аладинской Н.В., оплата по которому была ею произведена ещё до заключения договора в рамках исполнения соглашений о намерении заключить сделку.

Уведомление об одностороннем отказе от исполнения этого договора было подписано Подкопаевым Д.В., однако поручений об одностороннем отказе от исполнения договора, заключённого с Аладинской Н.В., Подкопаеву Д.В. уполномоченным лицом общества не давалось, претензия в адрес Аладинской Н.В. не готовилась, намерений расторгнуть договор с Аладинской Н.В. у общества (застройщика) не имелось.

Относительно заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 20 декабря 2021 года № [REDACTED] с Лебедевой А.Я. ООО «Академмедстрой» ссылалось на то, что документы, подтверждавшие тот факт, что свои обязательства по договору Лебедева А.Я. исполнила в полном объёме, отсутствуют, поскольку денежные средства ни на расчётный счёт, ни в кассу общества от Лебедевой А.Я. не поступали. Утверждение Подкопаева Д.В., что он лично получил от Лебедевой А.Я. наличные денежные средства по данному договору, не могут быть приняты во внимание, так как он не имел полномочий на получение денежных средств от имени общества.

Решением Советского районного суда г. Новосибирска от 5 сентября 2024 года искивые требования Аладинской Н.В. и встречные искивые требования ООО «Академмедстрой» удовлетворены частично. Признан незаконным односторонний отказ ООО «Академмедстрой» от исполнения договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 25 октября 2016 года № [REDACTED], заключённого с Аладинской Н.В. Признан недействительной сделкой договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED], заключённый между Лебедевой А.Я. и ООО «Академмедстрой». Квартира [REDACTED] с кадастровым номером [REDACTED], расположенная по адресу: [REDACTED], возвращена

ООО «Академмедстрой». За Аладинской Н.В. признано право собственности на квартиру ■ с кадастровым номером ■, расположенную по адресу: ■

■. Прекращены права собственности иных лиц на указанную квартиру. В пользу Аладинской Н.В. истребована квартира, расположенная по адресу:

■, кадастровый номер ■. На Лебедеву А.Я. возложена обязанность передать Аладинской Н.В. ключи от квартиры в срок не более 10 рабочих дней после дня вступления решения суда в законную силу. С ООО «Академмедстрой» взыскана в пользу Аладинской Н.В. компенсация морального вреда в размере 20 000 руб. В удовлетворении исковых требований Лебедевой А.Я. и в оставшейся части других исковых требований Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 8 июля 2025 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 октября 2025 года решение суда первой инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В поданной в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобе Лебедевой А.Я. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений судов первой, апелляционной и кассационной инстанций, как незаконных.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы 28 января 2026 года судьёй Верховного Суда Российской Федерации Гороховым Б.А. дело было истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и его же определением от 29 мая 2026 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебное заседание Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации Алладинская Н.В., ООО «Академмедстрой», третьи лица Подкопаев Д.В. и Корсаков А.П., надлежаще извещённые о времени и месте рассмотрения дела в суде кассационной инстанции, не явились, о причинах неявки сведений не представили. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь частью четвёртой статьи 390¹² Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает

возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции.

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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что в настоящем деле такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, и они выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 21 ноября 2014 года между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой» заключено соглашение № 104 о намерениях заключения сделки, согласно которому стороны приняли на себя обязательство после получения застройщиком в установленном порядке пакета документов, необходимых и обязательных для заключения договора, но не позднее 1 февраля 2015 года, заключить договор участия в долевом строительстве на строительство квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED]
[REDACTED]

В соответствии с условиями указанного соглашения Аладинская Н.В. передала застройщику – ООО «Академмедстрой» задаток в размере 100 000 руб.

Также установлено, что договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости не был заключён в установленный соглашением срок в связи с тем, что ООО «Академмедстрой» не получил необходимые для заключения договора документы.

19 июня 2015 года между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой» подписано соглашение № [REDACTED] о намерениях заключить договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости, согласно которому стороны приняли на себя обязательство в срок до 30 октября 2015 года заключить

договор в отношении объекта – однокомнатной квартиры [REDACTED] в строящемся жилом доме по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] Цена договора была определена сторонами в размере 2 200 000 руб. (пункт 2.6 соглашения от 19 июня 2015 года).

На основании этого соглашения Аладинская Н.В. внесла в кассу ООО «Академмедстрой» 2 100 000 руб., что подтверждается квитанцией к приходно-кассовому ордеру от 19 июня 2015 года № 2.

25 октября 2016 года между ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В. заключён договор участия в долевом строительстве объекта недвижимости – многоквартирного жилого дома № [REDACTED].

Указанный договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Новосибирской области 30 ноября 2016 года.

По условиям данного договора ООО «Академмедстрой» приняло обязательства за счёт собственных средств и денежных средств участника долевого строительства своими и привлечёнными силами построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру [REDACTED] и общее имущество в объекте в части, пропорциональной общей площади названной квартиры. Участник долевого строительства привлекается к финансированию строительства, обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену и принять законченную строительством квартиру и общее имущество в доме.

В соответствии с пунктом 3.1 указанного договора цена квартиры определена в размере 2 200 000 руб., которая оплачивается наличными денежными средствами в кассу застройщика или путём перечисления денежных средств на расчётный счёт застройщика (пункт 3.2 договора).

Срок сдачи объекта в эксплуатацию определён не позднее 30 июня 2017 года (пункт 5.1 договора).

В установленный срок объект не был введён в эксплуатацию.

29 мая 2017 года и 18 апреля 2018 года между ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В. заключались дополнительные соглашения, по условиям которых срок сдачи объекта переносился на более поздние сроки. Итоговый срок был установлен – не позднее 30 сентября 2018 года.

21 ноября 2018 года с целью достройки многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED], зарегистрирован жилищно-строительный кооператив «Бульвар Молодежи, 15» (далее – ЖСК «Бульвар Молодежи,

15»).

7 ноября 2020 года между ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., действующего на основании устава, и ЖСК «Бульвар Молодежи, 15» в лице председателя правления Т [REDACTED], действующего на основании устава, заключено соглашение № 1 о сотрудничестве, согласно которому стороны приняли на себя обязательства по созданию системы партнерских отношений. Соглашение предусматривало, что стороны организуют и развивают взаимовыгодное сотрудничество при достройке многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED], а после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должны передать участникам долевого строительства, обусловленные договором квартиры, помещения.

Многоквартирный жилой дом [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], введён в эксплуатацию 29 декабря 2021 года.

16 июня 2022 года между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., действующего на основании устава, подписан передаточный акт № [REDACTED] о передаче Аладинской Н.В. однокомнатной квартиры [REDACTED].

25 июня 2022 года Аладинская Н.В. обратилась в МФЦ с целью подачи документов для регистрации права собственности на указанную квартиру, но в приёме документов было отказано ввиду того, что право собственности на спорную квартиру зарегистрировано с 27 января 2022 года за иным лицом – Лебедевой А.Я.

Судом также установлено, что 8 декабря 2020 года в адрес Аладинской Н.В. ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П. направлялась претензия с предложением погасить задолженность по договору участия в долевом строительстве в размере 3 124 800 руб. (по основному долгу – 2 100 000 руб., неустойка – 1 024 800 руб.) в срок до 31 декабря 2020 года.

30 ноября 2021 года Подкопаев Д.В., действующий на основании доверенности от ООО «Академмедстрой», указанный в документах как главный бухгалтер, подписал за Корсакова А.П. уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора и о расторжении договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 25 октября 2016 года № [REDACTED], заключённого между Аладинской Н.В. и ООО «Академмедстрой», и направил его Аладинской Н.В. по адресу: [REDACTED].

При этом ранее подписанные между обществом и Аладинской Н.В.

документы содержали иной адрес – [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], который также указан в копии паспорта Аладинской Н.В.

В Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) внесена запись о расторжении договора участия в долевом строительстве от 25 октября 2016 года № [REDACTED], заключённого между ООО «Академмедстрой» и Аладинской Н.В.

20 декабря 2021 года между Лебедевой А.Я. и ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., действующего на основании устава, подписан договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № [REDACTED], расположенного по адресу:

[REDACTED], по условиям которого ООО «Академмедстрой» обязалось в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект капитального строительства – многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Лебедевой А.Я. объект долевого строительства – однокомнатную квартиру [REDACTED] общей площадью 41,79 кв. м, расположенную на 6 этаже многоквартирного жилого дома, с частичной отделкой, а Лебедева А.Я. со своей стороны обязуется уплатить обусловленную договором цену посредством перечисления денежных средств на расчётный счёт застройщика и принять в собственность объект долевого строительства. Цена договора составила 4 100 000 руб. (пункт 3.1 договора). Пунктом 3.2.2 договора также предусмотрено, что по соглашению сторон для проведения взаиморасчётов между сторонами могут быть произведены иные, не запрещённые законодательством Российской Федерации способы расчёта.

15 января 2022 года Лебедева А.Я. произвела оплату по договору в размере 4 100 000 руб., что подтверждается приходным кассовым ордером № [REDACTED], выданным Подкопаевым Д.В. (указан в ордере как главный бухгалтер ООО «Академмедстрой»), директором ООО «Академмедстрой» Корсаковым А.П. Лебедевой А.Я. выдана справка об отсутствии задолженности по оплате договора участия в долевом строительстве от 20 декабря 2021 года № [REDACTED].

В тот же день между ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П. и Лебедевой А.Я. подписан акт приёма-передачи объекта недвижимости – однокомнатной квартиры [REDACTED] общей площадью 41,2 кв. м, расположенной на 6 этаже многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения по адресу:

27 января 2022 года за Лебедевой А.Я. зарегистрировано право собственности на указанную квартиру.

30 июня 2022 года Аладинская Н.В. обратилась с заявлением в прокуратуру Советского района г. Новосибирска по факту совершения в отношении неё мошеннических действий.

Из постановления старшего следователя по особо важным делам следственной части Главного следственного управления Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Новосибирской области (далее – СЧ ГСУ ГУ МВД России по Новосибирской области) от 28 сентября 2022 года усматривается следующее:

2 августа 2022 года по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации, возбуждено уголовное дело по факту хищения в период с 14 мая 2013 года по 2018 год руководителем ООО «Академмедстрой» посредством обмана денежных средств в размере не менее 81 622 100 руб., полученных от участников долевого строительства для строительства двух многоквартирных домов (38 и 40) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED], [REDACTED], совершённое в особо крупном размере, которое в порядке статьи 153 Уголовно процессуального кодекса Российской Федерации соединено с уголовным делом № [REDACTED], возбуждённым 25 августа 2022 года в отношении неустановленного лица по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации по факту хищения в период с 23 октября 2014 года по 2019 год руководителем ООО «Академмедстрой» с помощью обмана денежных средств в сумме не менее 179 174 538 руб. 53 коп., полученных от участников долевого строительства для строительства многоквартирного жилого дома (дом [REDACTED]) на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED], расположенном по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], совершённое в особо крупном размере. Аладинская Н.В. признана потерпевшей по этому уголовному делу.

В рамках настоящего гражданского дела Корсаков А.П. пояснял, что в период с 28 октября 2013 года по 11 августа 2016 года являлся директором ООО «Академмедстрой», 19 июня 2015 года получил от Аладинской Н.В. 2 100 000 руб. и выдал квитанцию, а также 14 июня 2022 года – справку о выплате Аладинской Н.В. цены договора в размере 2 200 000 руб. Являясь руководителем ООО «Академмедстрой» Корсаков А.П. периодически выполнял функции бухгалтера, но не имел возможности в полной мере

обеспечить своевременность и полноту учёта. Корсаков А.П. утверждал, что не санкционировал расторжение договора участия в долевом строительстве с Аладинской Н.В., а соответствующее письмо от 30 ноября 2021 года было оформлено юристом ООО «Академмедстрой» Подкопаевым Д.В. без его ведома. Справка и претензия от 8 декабря 2020 года относительно неполной оплаты Аладинской Н.В. её обязательств по договору, акт приёма-передачи квартиры по договору с Лебедевой А.Я., справка от 15 января 2022 года подготовлены и «подложены» на подпись юристом Подкопаевым Д.В.

При этом в заключении эксперта автономной некоммерческой организации «Институт экспертных исследований» от 28 марта 2024 года № 1-52/2024 (бухгалтерская экспертиза назначена определением Советского районного суда г. Новосибирска от 25 января 2024 года) указано на то, что в представленной базе 1С Бухгалтерия ООО «Академмедстрой» (получена в ходе обыска по уголовному делу) отражено поступление денежных средств от участника долевого строительства Аладинской Н.В. в кассу организации в размере 200 000 руб. платежами от 21 ноября 2014 года, от 30 декабря 2016 года (100 000 руб. были возвращены). Поступления иных денежных средств на расчётные счета ООО «Академмедстрой» от Аладинской Н.В. в представленной базе 1С Бухгалтерия ООО «Академмедстрой» не отражено.

Корсаков А.П. также пояснял, что договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 20 декабря 2021 года № [REDACTED] с Лебедевой А.Я. был подписан Подкопаевым Д.В. по выданной им доверенности, однако полномочий на распоряжение имуществом у Подкопаева Д.В. не было. После обнаружения данного обстоятельства Корсаков А.П. отозвал доверенность. На основании договоренности с Подкопаевым Д.В. последний обязан был отдельно согласовывать совершение всех сделок на сумму более 100 000 руб. с Корсаковым А.П.

Согласно представленной в материалы дела доверенности ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., действовавшего на основании устава, уполномочило Подкопаева Д.В. представлять интересы ООО «Академмедстрой», в том числе по поводу заключения любых разрешённых законом сделок по управлению и распоряжению любыми объектами недвижимости, с правом подписания и заключения договоров купли-продажи любых объектов недвижимости, аренды любых объектов недвижимости и соглашений к ним, инвестиционных договоров, договоров о долевом участии в строительстве, соглашений об уступке права требования, а также получать почтовую корреспонденцию, оплачивать сборы, пошлины и штрафы, подавать заявления, расписываться от имени Корсакова А.П. и совершать все формальности связанные с выполнением данного поручения. Срок действия доверенности – три года. Доверенность удостоверена

нотариусом нотариального округа г. Новосибирска Кузьменок Л.В. 15 января 2021 года.

Указанная доверенность отменена нотариусом Дуваловой Н.Н. 30 июня 2022 года на основании распоряжения Корсакова А.П. об отмене доверенности.

Подкопаев Д.В., привлечённый к участию в деле в качестве третьего лица, в судебных заседаниях пояснял, что является юристом, осуществляющим сделки в интересах ООО «Академмедстрой» на основании выданной ему 15 января 2021 года ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П. доверенности.

Кроме того, Подкопаев Д.В. указал на то, что получал от Корсакова А.П. личные поручения, письменно поручения не оформлялись, сведения об участниках, у которых имеется задолженность, Подкопаев Д.В. получал, используя сведения о бухгалтерском учёте 1С, готовил документы для подписания Корсаковым А.П., подписание которых осуществлялось в офисе, расположенном по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Подкопаев Д.В. также пояснил, что он расписался за Корсакова А.П. в уведомлении, адресованном Аладинской Н.В. об одностороннем отказе от договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости и его расторжении, денежные средства Аладинской Н.В. в размере 100 000 руб. не возвращал. Расчёт с Лебедевой А.Я. производился по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], деньги пересчитывали вместе с Т [REDACTED]. Все его действия были совершены по распоряжению Корсакова А.П. Так, 15 января 2022 года Подкопаев Д.В. подписал у Корсакова А.П. справку о том, что у Лебедевой А.Я. отсутствует задолженность по оплате цены договора и внёс денежные средства на депозит нотариуса, когда поступила соответствующая команда, до этого хранил денежные средств в кабинете, в бумажном пакете, потом в сейфе, относительно того, как обеспечить сохранность денежных средств он вопросы Корсакову А.П. не задавал.

Из показаний свидетеля Т [REDACTED]. (председатель правления ЖСК «Бульвар Молодежи, 15»), также допрошенного в ходе рассмотрения дела следует, что Лебедева А.Я. передала Подкопаеву Д.В. наличные денежные средства в размере 4 100 000 руб. в офисе ЖСК «Бульвар Молодежи, 15», расположенном по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], которые впоследствии были внесены на депозит нотариуса.

Согласно ответу нотариуса нотариального округа г. Новосибирска Дуваловой Н.Н. 20 апреля 2022 года сумма денежных средств в размере 4 100 000 руб. была внесена Подкопаевым Д.В., действовавшим по

доверенности от ООО «Академмедстрой», на депозит нотариуса для передачи Б [REDACTED] и Б [REDACTED] в счёт исполнения определения суда от 9 июня 2022 года о принятии обеспечительных мер по делу по иску Б [REDACTED], Б [REDACTED] к ООО «Академмедстрой» о защите прав потребителя, о признании незаконным одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости и другим требованиям.

Из ответа старшего следователя по особо важным делам следственной части Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Новосибирской области З [REDACTED], полученного на запрос суда, следует, что в ходе предварительного следствия по уголовному делу № [REDACTED] была проведена судебная почерковедческая экспертиза.

Согласно заключению эксперта Экспертно-криминалистического центра Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Новосибирской области от 14 декабря 2022 года № 6449 подписи от имени Корсакова А.П., расположенные в строке «Директор», в претензии и справке от имени ООО «Академмедстрой», адресованной Аладинской Н.В., от 8 декабря 2020 года, подпись в графе над текстом «подпись» в описи документов, направленных Аладинской Н.В. 12 декабря 2020 года, выполнены самим Корсаковым А.П.

В соответствии с заключением эксперта Экспертно-криминалистического центра Главного управления Министерства внутренних дел Российской Федерации по Новосибирской области от 12 февраля 2023 года № 680 подписи от имени Корсакова А.П., расположенные в строке «Директор» ООО «Академмедстрой», в справке от имени ООО «Академмедстрой» и в акте приёма-передачи объекта недвижимости от 15 января 2022 года по договору участия в долевом строительстве № [REDACTED] (между Лебедевой А.Я. и ООО «Академмедстрой») выполнены Корсаковым А.П.

Подписи от имени Корсакова А.П., расположенные в строке «Директор» на странице 12 договора участия в долевом строительстве от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], в строке «Застройщик» и в приложении №1 к договору, выполнены не Корсаковым А.П., а другим лицом с подражанием какой-либо его подписи.

Для проверки доводов ответчика Лебедевой А.Я. относительно давности изготовления квитанции от 19 июня 2015 года № 2, подтверждающей оплату Аладинской Н.В. цены договора, определением Советского районного суда г. Новосибирска от 5 апреля 2023 года назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению федерального бюджетного учреждения Томская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации (далее – ФБУ Томская ЛСЭ Минюста России) от 29 мая 2023 года № 00635/06-2 установить, как давно были выполнены печатные тексты, подписи от имени Корсакова А.П. и оттиск печати ООО «Академмедстрой» в квитанции к приходному кассовому ордеру от 19 июня 2015 года № 2 и соответствует ли время их выполнения дате, обозначенной в документе, не представляется возможным по причинам, изложенным в исследовательской части. Также в экспертном заключении содержится вывод о том, что признаки, свидетельствующие об агрессивном химическом, световом и термическом воздействиях на квитанцию к приходному кассовому ордеру от 19 июня 2015 года № 2 с целью искусственного старения, отсутствуют.

В судебном заседании эксперт пояснила, что выводы экспертизы не исключают создание документа в указанную в нём дату.

Экспертом ФБУ Томская ЛСЭ Минюста России от 3 июля 2023 года № 00636/07-2 сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № [REDACTED] многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], по состоянию на 20 декабря 2021 года составила 4 567 271 руб.

Определением Советского районного суда г. Новосибирска от 25 января 2024 года назначена дополнительная судебная экспертиза (техническая экспертиза документа), проведение которой также поручено ФБУ Томская ЛСЭ Минюста России.

По выводам эксперта этого экспертного учреждения, изложенным в заключении от 31 мая 2024 года № 233/6-2-24, установить время изготовления квитанции к приходному кассовому ордеру от 19 июня 2015 года № 2, справки от 14 июня 2022 года, передаточного акта от 16 июня 2022 года № [REDACTED] не представляется возможным, равно как и то, в одно или в разное время были изготовлены перечисленные документы. Также в выводах отмечено, что установить время нанесения оттиска печати ООО «Академмедстрой» в квитанции к приходному кассовому ордеру от 19 июня 2015 года № 2 и соответствует ли время выполнения оттиска печати дате, указанной в документе, не представляется возможным.

Разрешая спор, суд первой инстанции, приняв во внимание представленные по делу доказательства, заключения судебных экспертиз, показания свидетелей, установил, что Аладинская Н.В. произвела оплату по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома в полном объёме, претензии и уведомления о расторжении договора были направлены

истцу заведомо по неверному адресу, неуполномоченным лицом, в отсутствие согласия ООО «Академмедстрой», и пришёл к выводу о незаконном отказе ООО «Академмедстрой» в одностороннем порядке от исполнения договора участия в долевом строительстве объекта недвижимости от 25 октября 2016 года, заключённого с Аладинской Н.В.

С учётом того, что директор ООО «Академмедстрой» Корсаков А.П. не подписывал договор участия в долевом строительстве с Лебедевой А.Я., а денежные средства от Лебедевой А.Я. не передавались уполномоченному лицу ООО «Академмедстрой», при этом поведение Лебедевой А.Я. не соответствовало поведению добросовестного приобретателя, поскольку при совершении сделки она действовала в противоречии с требованиями статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации (неразумно и непредусмотрительно), суд признал недействительным договор участия в долевом строительстве от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], заключённый ООО «Академмедстрой» с Лебедевой А.Я., признал за Аладинской Н.В. право собственности на квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], прекратив права собственности иных лиц на указанную квартиру, истребовав её в пользу Аладинской Н.В., обязав при этом Лебедеву А.Я. передать ключи от квартиры, с ООО «Академмедстрой» в пользу истца взыскал компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., в удовлетворении встречных исковых требований Лебедевой А.Я. отказал.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции и их правовым обоснованием, отметив, что ООО «Академмедстрой» не имело законных оснований для заключения договора участия в долевом строительстве на спорную квартиру с Лебедевой А.Я. при наличии аналогичного договора заключённого с иным лицом.

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции, оставляя без изменения судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций, не установил нарушения либо неправильного применения судами первой и апелляционной инстанций норм материального права или норм процессуального права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что выводы судов апелляционной и кассационной инстанций сделаны с нарушением норм материального права, регулирующих спорные отношения, и норм процессуального права.

В соответствии с Конституцией Российской Федерации, её статьями 1, 8 (часть 2), 18, 19 (части 1 и 2), 34 (часть 1), 35 (части 1 и 2) и 40 (часть 1), в Российской Федерации как правовом государстве каждый вправе иметь в

собственности имущество, включая жилое помещение, пользоваться и распоряжаться им на основе принципов юридического равенства и справедливости, свободы экономической деятельности, в том числе свободы договора, защиты равным образом частной, государственной, муниципальной и иных форм собственности; право собственности и свобода договора как необходимые элементы конституционного статуса личности, наряду с другими непосредственно действующими правами и свободами, определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно пункту 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают: из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Положение абзаца второй статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, закрепляющее признание права в качестве одного из основных способов защиты гражданских прав, направлено на защиту прав и свобод, восстановление нарушенного права, обеспечение надлежащего разрешения дела при наличии спора о праве. Иск о признании права подлежит удовлетворению только в случае установления правовых оснований для обладания заинтересованным лицом спорной вещью на заявленном им праве.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

На основании части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве 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.

Частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ установлено, что договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным федеральным законом. Договор может быть заключён в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью.

Договор считается заключённым, если в нём соблюдены все существенные условия договора, установленные частью 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

С учётом пункта 3 части 4 указанной статьи одним из таких существенных условий является цена договора, сроки и порядок её уплаты, которая производится после государственной регистрации договора путём внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке (часть 3 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

Частями 1 и 2 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме

денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 2 статьи 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

Из системного толкования указанных положений Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ следует, что договор участия в долевом строительстве подлежит государственной регистрации и считается заключённым исключительно с момента такой регистрации. К числу существенных условий отнесены в частности, цена договора, сроки и порядок её уплаты. При этом уплата цены договора производится только после государственной регистрации договора и исключительно в безналичном порядке посредством внесения платежей единовременно или в установленный договором период. Отсутствие в договоре указанных существенных условий либо несоблюдение установленного порядка расчётов свидетельствует о несоответствии сделки требованиям закона.

Приведённые нормативные положения об условиях и порядке заключения договора участия в долевом строительстве при разрешении исковых требований Лебедевой А.Я. о признании её добросовестным приобретателем спорной квартиры судом апелляционной инстанции, который согласился с решением суда первой инстанции, применены не были.

Признавая договор участия в долевом строительстве, заключённый с Лебедевой А.Я., недействительной сделкой, суд апелляционной инстанции исходил того, что со стороны застройщика (ООО «Академмедстрой») договор заключён неуполномоченным лицом, в отсутствие воли собственника жилого помещения и без подтверждения уплаты цены договора, поскольку денежные средства на расчётный счёт ООО «Академмедстрой» не поступали.

Однако данный вывод суда апелляционной инстанции не основан на приведённых выше нормах закона, противоречит установленным по делу обстоятельствам и сделан исключительно на противоречивых показаниях Корсакова А.П.

Судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела не принято во внимание, что условиями договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], заключённого между Лебедевой А.Я. и ООО «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., было предусмотрено, что по соглашению сторон для проведения взаиморасчётов между сторонами помимо перечисления денежных средств на расчётный счёт застройщика могут быть произведены иные, не запрещённые законодательством Российской Федерации способы расчёта (пункт 3.2.2 договора).

Факт оплаты Лебедевой А.Я. стоимости спорной квартиры подтвердил Подкопаев Д.В., привлечённый к участию в деле в качестве третьего лица, который указал, что сделку между ООО «Академмедстрой» и Лебедевой А.Я. совершал он и в связи с отсутствием у сторон сделки возможности производить расчёт в безналичной форме, денежные средства по договору получил лично и распорядился ими в интересах ООО «Академмедстрой», поместив их на депозит нотариуса для удовлетворения требований одного из дольщиков.

При этом в соответствии с имеющейся в материалах дела доверенностью от 15 января 2021 года, выданной «Академмедстрой» в лице директора Корсакова А.П., действующего на основании устава, Подкопаев Д.В. имел полномочия на совершение сделок и заключение договора долевого участия в полном объёме. Данная доверенность содержит все соответствующие полномочия и не включает запрет на получение Подкопаевым Д.В. (как представителем ООО «Академмедстрой») денежных средств по сделке, а предоставляет ему право на выполнение всех формальностей связанных с данным поручением.

Получение денежных средств ООО «Академмедстрой» от Лебедевой А.Я. подтверждается также справкой от 15 января 2022 года об отсутствии задолженности и актом приёма-передачи, которые согласно заключениям экспертов подписаны директором ООО «Академмедстрой» Корсаковым А.П. Закрепление полной уплаты цены договора в справке, а не в первичных бухгалтерских документах, выписках из кассовой книги, приходных кассовых ордерах, которые не были использованы ООО «Академмедстрой», и отсутствие факта внесения денежных поступлений от Лебедевой А.Я. в кассу застройщика не подтверждают ненадлежащее исполнение Лебедевой А.Я. своих финансовых обязательств. В силу статуса должника в денежном обязательстве дольщик Лебедева А.Я. не может нести ответственность за оформление расчётов и надлежащее ведение застройщиком бухгалтерской документации при проведении денежных операций. Бухгалтерские документы не являются исключительными доказательствами уплаты по договору долевого участия.

Судом апелляционной инстанции в нарушение требований пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в судебном постановлении не указано, по каким основаниям данные документы и пояснения третьего лица не приняты в качестве доказательств по настоящему делу.

Кроме того, судом апелляционной инстанции не дана оценка тому обстоятельству, что объявление о продаже квартиры размещалось в открытом доступе в сети «Интернет», квартира приобреталась

Лебедевой А.Я. по рыночной цене, согласованной с продавцом, была осмотрена иными потенциальными покупателями, которые дали показания в суде первой инстанции, денежные средства в размере 4 100 000 руб. были получены от Лебедевой А.Я. ООО «Академмедстрой» в полном объёме и продолжают находиться на депозите нотариуса, то есть стороны договора выполнили все принятые на себя обязательства, Лебедева А.Я. зарегистрировала в установленном порядке своё право собственности на спорную квартиру и по настоящее время проживает в ней, неся бремя её содержания.

В связи с этим вывод суда апелляционной инстанции о том, что договор участия в долевом строительстве от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], заключённый между Лебедевой А.Я. и ООО «Академмедстрой» по спорной квартире, является недействительным, нельзя признать основанным на законе.

Обязательства сторон, принятые на себя по договору, считаются надлежащим образом исполненными при одновременном наступлении двух юридических фактов: уплаты денежных средств в полном объёме, предусмотренном договором, и подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта. При этом сама передача объекта не может состояться ранее получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию (часть 2 статьи 8 и часть 2 статьи 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

При рассмотрении дела судом апелляционной инстанции установлено, что многоквартирный жилой дом [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED], введён в эксплуатацию 29 декабря 2021 года, после чего у собственника этого дома ООО «Академмедстрой» возникло право распоряжаться судьбой конкретных квартир в этом доме, в связи с чем спорная квартира, как свободная от обязательств перед третьими лицами, по договору участия в долевом строительстве была передана Лебедевой А.Я., право собственности которой было зарегистрировано в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» порядке.

При указанных обстоятельствах суду апелляционной инстанции следовало установить, какие нормы права подлежат применению при разрешении возникшего спора между должником, которым по искам Аладинской Н.В. и Лебедевой А.Я. является ООО «Академмедстрой», кредитором Аладинской Н.В., по отношению к которой должник своего

обязательства по передаче объекта недвижимости не исполнил, и собственником спорной квартиры Лебедевой А.Я.

В силу статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определённую вещь в собственность, в хозяйственное ведение, в оперативное управление или в возмездное пользование кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи её кредитору на предусмотренных обязательством условиях. Это право отпадает, если вещь уже передана третьему лицу, имеющему право собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления. Если вещь ещё не передана, преимущество имеет тот из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, – тот, кто раньше предъявил иск. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определённую вещь кредитору последний вправе по своему выбору требовать отобрания этой вещи у должника и её передачи на предусмотренных обязательством условиях либо вместо этого потребовать возмещения убытков (статья 398 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если вещь ещё не передана, право отобрания её у должника принадлежит тому из кредиторов, в пользу которого обязательство возникло раньше, а если это невозможно установить, – тому, кто раньше предъявил иск об отобрании вещи у должника. По смыслу статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации, при отсутствии у должника индивидуально-определённой вещи, которая подлежит передаче кредитору, кредитор не вправе требовать её отобрания у должника и передачи в соответствии с условиями договора, что не лишает кредитора права требовать от должника возмещения убытков, причинённых неисполнением договора. Если право требовать получения от должника индивидуально-определённой вещи, переход права на которую не подлежит государственной регистрации, принадлежало разным кредиторам, и вещь передана одному из них в собственность, хозяйственное ведение или оперативное управление, то другие кредиторы не вправе требовать от должника передачи вещи по правилам статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В данном случае переход права собственности на объект недвижимости, спорную квартиру, подлежал государственной регистрации, в

связи с чем суду апелляционной инстанции следовало учесть разъяснения, данные в пункте 61 совместного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (в редакции от 12 декабря 2023 года), в соответствии с которыми если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества, суд удовлетворяет иск о государственной регистрации перехода права собственности того лица, во владение которого передано это имущество применительно к статье 398 Гражданского кодекса Российской Федерации. Иные покупатели вправе требовать возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи продавцом. Если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

Данное разъяснение постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, как это следует из его названия и преамбулы, подлежит применению при рассмотрении судами любых споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав, поэтому сформулированная в нём правовая позиция имеет отношение не только к спорам, связанным с договорами купли-продажи недвижимого имущества, но и к иным схожим спорам между кредиторами и должниками, связанным с защитой права собственности на объекты недвижимого имущества.

Исходя из положений статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и приведённых выше разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, а также совместного Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации после заключения договора с Лебедевой А.Я., фактической передачи ей спорной квартиры и возникновения у неё права собственности на эту квартиру у других кредиторов право требовать отобрания от ООО «Академмедстрой» индивидуально-определённой вещи в виде спорной квартиры отпало, в связи с чем права этих кредиторов могли быть реализованы при предъявлении к должнику требований о возмещении убытков.

Однако судом апелляционной инстанции при разрешении данного спора положения статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и

названные разъяснения не применены, что привело к вынесению незаконного решения.

Соглашаясь с решением суда первой инстанции и высказывая суждение о том, что ООО «Академмедстрой» не имело законных оснований для заключения договора участия в долевом строительстве на спорную квартиру с Лебедевой А.Я. при наличии аналогичного договора заключённого с иным лицом, суд апелляционной инстанции доводы, содержащиеся в апелляционной жалобе Лебедевой А.Я. об отсутствии правовых оснований для признания недействительным договора участия в долевом строительстве от 20 декабря 2021 года № [REDACTED], заключённого между ООО «Академмедстрой» и Лебедевой А.Я., ввиду добросовестных действий Лебедевой А.Я. и исполнения сторонами договора всех существенных условий договора, а также о незаконном истребовании спорной квартиры в пользу Аладинской Н.В., не рассмотрел и в нарушение требований части 3 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дал указанным доводам надлежащей правовой оценки, не привёл в судебном постановлении мотивы, по которым эти доводы апелляционной жалобы отклонил.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя по кассационной жалобе Лебедевой А.Я. законность судебного постановления суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм права не выявил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 8 июля 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 октября 2025 года нельзя признать законными, они приняты с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможна защита нарушенных прав и законных интересов Лебедевой А.Я., что согласно статье 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для отмены судебных постановлений суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции и направления дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Новосибирский областной суд.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, требованиями процессуального закона и установленными по делу обстоятельствами.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Новосибирского областного суда от 8 июля 2025 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 7 октября 2025 года по делу № 2-32/2024 (2-139/2023; 2-2078/2022) Советского районного суда г. Новосибирска отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции – Новосибирский областной суд в ином составе суда.

Председательствующий



Судьи

