

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС25-7212

г. Москва

дело № А76-25336/2023

Резолютивная часть определения объявлена 2 декабря 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 4 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Попова В.В.
Судей Борисовой Е.Е., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Рухловой Надежды Сергеевны на решение Арбитражного суда Челябинской области от 8 июля 2024 г. и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28 апреля 2025 г. по делу № А76-25336/2023

по иску индивидуального предпринимателя Рухловой Надежды Сергеевны к индивидуальному предпринимателю Денисову Павлу Николаевичу о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами,

при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Министерства имущественных отношений Московской области и Комитета по архитектуре и градостроительству Московской области.

В судебном заседании приняли участие:

индивидуальный предприниматель Рухлова Надежда Сергеевна,

а также представители:

индивидуального предпринимателя Рухловой Надежды Сергеевны -
Боровков З.А.,

индивидуального предпринимателя Денисова Павла Николаевича -
Беляева Н.Н., Бутюгина Е.Е.

Министерство имущественных отношений Московской области и Комитет по архитектуре и градостроительству Московской области, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие их представителей.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

индивидуальный предприниматель Рухлова Надежда Сергеевна (далее - Рухлова Н.С.) обратилась в Арбитражный суд Челябинской области с иском к индивидуальному предпринимателю Денисову Павлу Николаевичу (далее - Денисов П.В.) о взыскании 4 453 204, 93 руб. неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами с момента вступления решения суда в законную силу по день фактического исполнения обязательства.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 8 июля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2024 г. решение суда первой инстанции отменено, исковые требования удовлетворены. С Денисова П.Н. в пользу Рухловой Н.С. взыскано 4 101 641, 29 руб., судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 43 508 руб. Принят отказ от исковых требований в сумме 351 563, 67 руб. и от исковых требований о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами с даты вынесения решения по дату фактического исполнения судебного акта, производство по делу в указанной части прекращено.

Постановлением Арбитражного суда Уральского округа от 28 апреля 2025 г. постановление суда апелляционной инстанции отменено, решение суда первой инстанции оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Рухлова Н.С. просит отменить решение суда первой инстанции и постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права, постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

В представленном в Верховный Суд Российской Федерации отзыве Денисов П.Н., ссылаясь на правомерность выводов судов первой и кассационной инстанций, просит оставить обжалуемые судебные акты в силе.

В судебном заседании Рухлова Н.С., а также ее представитель поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе, а представители Денисова П.Н. возражали против доводов жалобы.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 5 ноября 2025 г. жалоба Рухловой Н.С. вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 29114 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, а обжалуемые судебные акты - отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, обществом с ограниченной ответственностью «Стройвыбор» (далее - общество «Стройвыбор», застройщик) и Денисовым П.Н. (участник долевого строительства) 2 июля 2014 г. заключен договор об участии в долевом строительстве № 1 неж. (далее – договор долевого строительства), в пункте 1.2 которого согласована характеристика объекта в соответствии с проектной документацией: шестнадцатиэтажный дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения (пункт 1.2.1 договора долевого строительства).

Объект долевого строительства, передаваемый участнику долевого строительства по договору: нежилое помещение общей проектной площадью 1115,42 кв. м, которое включает в себя всю поверхность площади на первом этаже ограниченную в пределах границ, указанную на плане (приложение № 11 к договору), в том числе включающую в себя площадь под колоннами,

перегородками, диафрагмами, лестницами, эскалаторами (пункт 1.3 договора долевого строительства).

Цена, подлежащая оплате участником долевого строительства застройщику за указанное нежилое помещение составляет 6 250 000 руб. (пункт 3.1 договора долевого строительства).

Передача объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи, размер общей площади нежилого помещения после регистрации права собственности участника долевого строительства и окончательных измерений, производимых органами технического учета на основе данных технической инвентаризации, может быть изменена (пункт 3.6 договора долевого строительства).

Согласованная сторонами договора стоимость нежилого помещения при изменении общей площади в большую или меньшую сторону (не более 1 % от общей площади нежилого помещения, указанной в пункте 1.3) по данным органа технической инвентаризации не меняется, доплата или возврат денежных средств между сторонами не производится.

Если по результатам обмера общая площадь объекта долевого строительства окажется более чем на 1 % меньше общей площади объекта долевого строительства по проекту, указанной в пункте 1.3 договора, застройщик обязан возвратить участнику долевого строительства разницу между фактически внесенными им денежными средствами и произведением общей площади объекта долевого строительства в соответствии с обмерами, произведенными организацией технической инвентаризации, на стоимость одного квадратного метра, указанную в пункте 3.1 договора, в течение десяти рабочих дней с момента получения застройщиком соответствующего письменного требования участника долевого строительства с обязательным указанием банковских реквизитов участника долевого строительства.

При этом сторонами заключается отдельное дополнительное соглашение к договору о перерасчетах стоимости объекта долевого строительства.

В последующем, 19 сентября 2019 г., Денисов П.Н. (кредитор) и Рухлова Н.С. (новый кредитор) заключили договор уступки права требования (далее – договор уступки) с общества «Стройвыбор» передачи в собственность нежилого помещения, общей проектной площадью 1115,42 кв. м, находящегося в жилом доме со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения (пункт 1.1 договора уступки).

Цена уступки права требования составляет 52 500 000 руб., оплата производится на расчетный счет кредитора с рассрочкой платежа, перечислена Денисову П.Н. в полном объеме (пункт 3.1 договора уступки).

После сдачи в эксплуатацию объекта общая площадь спорного нежилого помещения изменена в связи с обмером, произведенным обществом с ограниченной ответственностью «АПБ» и составила 1008,4 кв. м, что меньше на 107,02 кв. м заявленной в договоре уступки площади.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с иском к ответчику.

При расчете стоимости иска истец учел сумму уплаченных Денисовым П.Н. по договору долевого строительства в пользу застройщика денежных средств в размере 6 250 000 руб. за помещение площадью 1145, 42 кв.м, в связи с чем стоимость 1 кв.м этого помещения составляла 5 456, 51 руб.

При этом истец, приняв во внимание положения пункта 3.6 договора долевого строительства о перерасчете стоимости договора при расхождении договорной и фактической площади передаваемого ему помещения, рассчитал сумму требования к застройщику, которая составила 583 955, 70 руб. Однако предъявление требования этой суммы с застройщика стало невозможным, поскольку в настоящее время общество «СтройВыбор» на основании решения Арбитражного суда Челябинской области от 16 января 2023 г. по делу № А76-7498/2022 признано несостоятельным (банкротом).

Обращаясь в суд по настоящему иску, истец заявил о взыскании с ответчика неосновательного обогащения, составляющего стоимость недополученной площади, уплаченную ответчику при заключении договора уступки исходя из стоимости 1 кв.м помещения, исключив при этом самостоятельно сумму 583 955, 70 руб.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции руководствовался положениями статей 382, 421, 424, 1102, 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 11 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» и исходил из того, что заключение договора уступки изменяет состав сторон договора долевого строительства, но не обязательства, вытекающие из указанного договора, в связи с чем при уменьшении площади переданного помещения Рухлова Н.С., как правопреемник участника долевого строительства Денисова П.Н. на основании договора уступки, вправе предъявить соответствующие требования к застройщику.

Отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя исковые требования, суд апелляционной инстанции исходил из нарушения принципа эквивалентности встречного предоставления, поскольку истцом за получение

от ответчика права требования к застройщику было уплачено 52 500 000 руб. из расчета 47 067, 47 руб. за 1 кв. м (всего 1115,42 кв. м), тогда как фактически истцу передан объект меньшей площадью, в связи с чем взыскал с ответчика 4 101 621 руб. 29 руб.

Суд округа отменил постановление суда апелляционной инстанции, указав на отсутствие доказательств того, что при определении цены уступаемого права требования по договору долевого строительства стороны исходили из стоимости квадратного метра объекта долевого строительства в размере 47 067, 47 руб. При этом данное обстоятельство не свидетельствует о нарушении принципа эквивалентности встречного исполнения, учитывая осведомленность цессионария об условиях реализации приобретенного требования о передаче объекта долевого строительства, в том числе о вероятности изменения площади объекта.

Также суд округа отметил, что переданное ответчиком по договору уступки право требования из договора долевого строительства существовало в момент его передачи, было реализовано цессионарием в соответствии с условиями договора долевого участия, в связи с чем неправомерными являются выводы суда апелляционной инстанции о передаче цедентом права требования, которое частично не существовало.

Между тем судами первой и кассационной инстанций при разрешении настоящего спора не учтено следующее.

Спор по настоящему делу возник в связи с неисполнением застройщиком обязательства по передаче согласованной с участником договора долевого строительства площади объекта, права на которые были последним переданы по уступке другому лицу.

Согласно статье 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Статьей 384 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 390 ГК РФ цедент отвечает перед цессионарием за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, за исключением, если цедент принял на себя поручительство за должника перед цессионарием.

При уступке cedentом должно быть соблюдено условие о том, что уступаемое требование существует в момент уступки, если только это требование не является будущим требованием (пункт 2 статьи 390 ГК РФ).

На основании пункта 3 статьи 390 ГК РФ при нарушении cedentом правил, предусмотренных пунктами 1 и 2 данной статьи, цессионарий вправе потребовать от cedента возврата всего переданного по соглашению об уступке, а также возмещения причиненных убытков.

Из принципа равенства участников гражданских правоотношений, закрепленных в пункте 1 статьи 1 ГК РФ следует принцип эквивалентности, который закреплен в статье 423 ГК РФ, устанавливающей презумпцию возмездности договора.

При этом нарушение принципа эквивалентности приводит к получению одной стороной неосновательного обогащения за счет другой, рассчитывавшей при вступлении в правоотношения на иной конечный результат.

Заключая договор уступки, Рухлова Н.С. полагалась на представленные cedentом характеристики помещения, а именно его площадь, равную 1 115, 42 кв.м, за которую ею и была произведена оплата исходя из стоимости 1 кв. м. На момент уступки права требования многоквартирный дом, в котором располагалось спорное помещение уже был возведен, данный факт был подтвержден директором застройщика, который пояснил, что дольщики, имея доступ к своим помещениям, могли узнать реальную площадь объекта.

Между тем, как пояснил представитель ответчика в судебном заседании, Денисов П.Н. перед заключением договора уступки не уточнял фактическую площадь помещения, заявив, что это мог сделать сам истец.

Однако в пункте 2.2 договора уступки стороны согласовали, что Денисов П.Н. несет ответственность за действительность переданных требований и не несет ответственность за исполнение этих требований застройщиком перед истцом.

Указанные положения договора соответствуют положениям статьи 390 ГК РФ.

Разрешая настоящий спор и определяя подлежащие применению нормы материального права, в том числе, относительно правовой природы сложившихся правоотношений, судам следовало обратить внимание на правовые позиции Верховного Суда Российской Федерации, в частности, содержащиеся в определении от 26 декабря 2017 г. № 305-ЭС17-14389, в котором разъяснено, что в отношении договора цессии могут быть применены нормы права по аналогии с договором купли-продажи, что указывает на необходимость установления качественных характеристик передаваемого

права, поэтому существенное изменение характеристик товара является основанием для возмещения убытков, уменьшения покупной цены.

Кроме того, в определении Верховного Суда Российской Федерации от 27 марта 2018 г. № 32-КГ17-44, было указано, что в случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, применяющейся постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Стороны договора участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством вправе определить окончательную цену договора как произведение цены единицы общей площади объекта, установленной в договоре и фактической общей площади переданного участнику долевого строительства объекта.

Таким образом, в отсутствие в договоре уступки прямого условия об изменении его цены, данное правило должно быть применено исходя из норм гражданского законодательства.

Для разрешения возникшего спора по настоящему делу в связи с характером правоотношений также были применимы положения Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11 июля 2011 г. № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» (далее - Постановление Пленума ВАС РФ № 54).

Пункт 1 Постановления Пленума № 54 предусматривает, что в соответствии с пунктом 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ, Кодекс) предметом договора купли-продажи может быть как товар, имеющийся в наличии у продавца в момент заключения договора, так и товар, который будет создан или приобретен продавцом в будущем, если иное не установлено законом или не вытекает из характера товара (договор купли-продажи будущей вещи).

Согласно положениям статьи 554 ГК РФ для индивидуализации предмета договора купли-продажи недвижимого имущества достаточно указания в договоре кадастрового номера объекта недвижимости (при его наличии). Если сторонами заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи, то индивидуализация предмета договора может быть осуществлена путем указания иных сведений, позволяющих установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору (например, местонахождение возводимой недвижимости, ориентировочная площадь будущего здания или помещения, иные характеристики, свойства недвижимости, определенные, в частности, в соответствии с проектной документацией).

Судам необходимо учитывать, что такие договоры должны предусматривать цену продаваемого имущества, которая может быть установлена за единицу его площади или иным образом (пункт 3 статьи 555 ГК РФ), что указано в пункте 2 Постановления Пленума ВАС РФ № 54.

При этом согласно разъяснениям, изложенным в пункте 3 Постановления Пленума ВАС РФ № 54, если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее (пункты 3 и 4 статьи 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества).

Более того, следовало принимать также во внимание положения Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2017 г. № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» (далее – Постановление Пленума ВС РФ № 54), из пункта 1 которого следует, что по смыслу пункта 1 статьи 382, пункта 1 статьи 389.1, статьи 390 ГК РФ уступка требования производится на основании договора, заключенного первоначальным кредитором (цедентом) и новым кредитором (цессионарием) (далее - договор, на основании которого производится уступка).

В силу пункта 1 статьи 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, требование первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода требования. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты (пункт 4 Постановления Пленума ВС РФ № 54).

В пункте 8 Постановления Пленума ВС РФ № 54 указано, что по смыслу статей 390, 396 ГК РФ невозможность перехода требования, например, по причине его принадлежности иному лицу или его прекращения сама по себе не приводит к недействительности договора, на основании которого должна была производиться такая уступка, и не освобождает цедента от ответственности за неисполнение обязательств, возникших из этого договора. Например, если стороны договора продажи имущественного права исходили из того, что названное право принадлежит продавцу, однако в действительности оно

принадлежало иному лицу, покупатель вправе потребовать возмещения причиненных убытков (пункты 2 и 3 статьи 390, статья 393, пункт 4 статьи 454, статьи 460 и 461 ГК РФ), а также применения иных предусмотренных законом или договором мер гражданско-правовой ответственности.

Равным образом, если иное не вытекает из существа соглашения между cedentом и цессионарием, cedent, обязавшийся уступить будущее требование, отвечает перед цессионарием, если уступка не состоялась по причине того, что в предусмотренный договором срок или в разумный срок уступаемое право не возникло или не было приобретено у третьего лица.

Таким образом, поскольку как договор долевого участия и последующий договор уступки права требования содержал условия, позволяющие индивидуализировать будущий объект, его существенные условия о площади и ее цене, то последующее непредоставление как застройщиком, так и cedentом обусловленной площади будущего объекта влечет возврат уплаченной суммы покупателю лицом, не исполнившим свое обязательство. Требование к застройщику на часть суммы относительно не переданной застройщиком площади Рухлова Н.С. выделила и ее исключила из той суммы, которую она предъявляет к возмещению ответчиком как cedentом, неосновательно получившим оплату в отношении объекта, меньшей площади, чем она ими была согласована, но продана им по иной рыночной цене, существенно отличающейся от той, по которой он приобретал этот объект у застройщика.

Между тем судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела не были учтены приведенные разъяснения, не позволяющие участнику долевого строительства извлекать прибыль в связи с изменением характеристик спорного помещения при указанных по делу фактических обстоятельствах.

Таким образом, выводы суда апелляционной инстанции при разрешении настоящего спора являются обоснованными, правомерными и соответствующими нормам материального права.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит, что постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, как принятое при существенном нарушении норм материального права, а постановление суда апелляционной инстанции – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Арбитражного суда Уральского округа от 28 апреля 2025 г. по делу № А76-25336/2023 отменить.

Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24 декабря 2024 г. оставить в силе.

Председательствующий судья

В.В. Попов

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Р.А. Хатыпова