ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 77-КГ23-9-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 29 августа 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Чумичева Евгения Анатольевича к обществу с ограниченной ответственностью «ГЛОБУС ГРУПП» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «ГЛОБУС ГРУПП» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 31 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя ООО «ГЛОБУС ГРУПП» Татаринова А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чумичев Е.А. обратился в суд с иском к ООО «ГЛОБУС ГРУПП» (далее – Общество) о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве

за период с 1 марта 2019 г. по 18 апреля 2021 г. в размере 621 297,16 руб., компенсации морального вреда – 50 000 руб. и штрафа.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Чумичева Ю.Б. и конкурсный управляющий акционерного общества «Липецкая ипотечная корпорация» (далее – АО «ЛИК») Сидор П.Л.

Решением Советского районного суда г. Липецка от 9 июня 2022 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 31 августа 2022 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об удовлетворении исковых требований частично.

Суд взыскал с Общества в пользу Чумичева Е.А. неустойку в размере 519 765,84 руб. и компенсацию морального вреда – 10 000 руб. С Общества в доход бюджета города Липецка взыскана государственная пошлина – 8 697 руб.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 31 августа 2022 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 28 июля 2023 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390^{14} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных

прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 29 октября 2014 г. между ООО «Завод «Стройдеталь» (застройщик) и Чумичевым Е.А. (участник) заключён договор участия в долевом строительстве № 194/232, по которому застройщик обязался построить и передать участнику трёхкомнатную квартиру, расположенную на 11 этаже в жилом доме III-1 по адресу: [redacted]», а участник – уплатить [redacted] руб.

Согласно пункту 4.1 договора застройщик обязался построить жилой дом и получить разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее 29 августа 2018 г., после чего в течение 6 месяцев передать участнику квартиру по акту приёма-передачи.

07 сентября 2016 г. Чумичев Е.А. оформил нотариальное согласие на переход прав и обязанностей от ООО «Завод «Стройдеталь» к АО «ЛИК» по договору аренды земельного участка от 28 декабря 2015 г., права собственности на объект незавершенного строительства, а также прав и обязанностей застройщика по указанному выше договору участия в долевом строительстве.

26 ноября 2018 г. в Арбитражный суд Липецкой области поступило заявление ООО «Липецк-Гидромеханизация» о признании АО «ЛИК» несостоятельным (банкротом), определением названного арбитражного суда от 31 января 2019 г. заявление ПАО «Орелстрой» – правопреемника ООО «Липецк-Гидромеханизация» – принято к производству (дело № А36-13113/2018).

Решением Арбитражного суда Липецкой области от 26 августа 2019 г. АО «ЛИК» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него введено конкурсное производство.

22 декабря 2018 г. Чумичев Е.А. оформил нотариальное согласие на переход от АО «ЛИК» к Обществу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 28 декабря 2015 г., прав и обязанностей застройщика по договору участия в долевом строительстве, а также на отчуждение в пользу Общества объекта незавершённого строительства.

Из данного согласия следует, что Чумичев Е.А. извещён о том, что по договору к Обществу не переходит ответственность за невыполнение

дополнительных работ по договору участия в долевом строительстве, а также за невнесение в проектную документацию сведений о перепланировке квартир.

Чумичев Е.А. также согласился с изменением срока ввода объекта незавершённого строительства в эксплуатацию – не позднее 31 декабря 2020 г.

05 июня 2019 г. между АО «ЛИК» (первоначальный застройщик) и Обществом (новый застройщик) заключён договор № III-1 о передаче прав и обязанностей застройщика, согласно которому Общество приняло на себя в порядке перевода долга обязательства по передаче жилых и нежилых помещений участникам строительства на условиях договоров участия в долевом строительстве с учётом условий, содержащихся в согласиях, без дополнительных плат со стороны участников (пункт 1.3).

Согласно пункту 1.5 договора № III-1 внесение изменений в договоры участия в долевом строительстве осуществляется новым застройщиком в срок, не превышающий 30 рабочих дней с даты государственной регистрации перехода прав собственности на объекты долевого строительства путём заключения дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве.

В силу пункта 5.5 договора № III-1 к новому застройщику не переходит ответственность за нарушение сроков по передаче объектов долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, возникшая до заключения данного договора.

Государственная регистрация договора № III-1 произведена 19 июня 2019 г.

19 апреля 2021 г. между Обществом и Чумичевым Е.А. заключено дополнительное соглашение № 1 к договору участия в долевом строительстве, согласно которому пункт 4.1 изложен в следующей редакции: застройщик обязуется построить жилой дом и получить разрешение на ввод в эксплуатацию не позднее 29 октября 2021 г., после чего в течение 6 месяцев передать участнику квартиру по акту приёма-передачи.

Стороны также согласовали, что к Обществу не переходит ответственность за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, допущенное ООО «Завод «Стройдеталь» и/или АО «ЛИК» до момента заключения дополнительного соглашения (пункт 3).

Государственная регистрация дополнительного соглашения произведена 26 апреля 2021 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал, что на момент подачи иска срок передачи объекта долевого участия участнику долевого строительства не наступил, а изменение данного срока, также как и переход прав и обязанностей застройщика к Обществу, за исключением ответственности ООО «Завод «Стройдеталь» и/или АО «ЛИК» за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства, согласованы сторонами.

Суд апелляционной инстанции с такими выводами суда первой инстанции не согласился, сославшись на то, что срок передачи объекта долевого строительства в установленном законом порядке изменён только 26 апреля 2021 г. – с момента государственной регистрации дополнительного соглашения. При этом нотариальное согласие Чумичева Е.А. от 22 декабря 2018 г. не подтверждает достижение между сторонами договоренности об изменении срока передачи квартиры, поскольку не соответствует требованиям статей 433, 452 и 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Определяя период взыскания с Общества неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (с 19 июня 2019 г. по 18 апреля 2021 г. за исключением периода моратория с 3 апреля 2020 г. по 1 января 2021 г.), Липецкий областной суд указал, что к Обществу перешла ответственность за нарушение срока по передаче объекта долевого строительства с момента государственной регистрации договора № III-1 о передаче прав и обязанностей застройщика, то есть с 19 июня 2019 г., а истцом предъявлены требования о взыскании неустойки только по 18 апреля 2021 г.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

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

В соответствии с частью 3 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным федеральным законом.

Частью 3 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор признаётся заключённым в момент получения лицом, направившим оферту, её акцепта (пункт 1).

Договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом (пункт 3).

В силу пункта 1 статьи 452 указанного кодекса соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Вместе с тем согласно статье 1 этого же кодекса при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3).

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

Согласно разъяснениям пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учётом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации например, признаёт условие, которому недобросовестно воспрепятствовала или содействовала эта сторона соответственно наступившим или ненаступившим (пункт 3 статьи 157 Гражданского кодекса Российской Федерации); указывает, что заявление такой стороны о недействительности сделки не имеет правового значения (пункт 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 3 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации для лиц, не являющихся сторонами сделки и не участвовавших в деле, считается, что подлежащие государственной регистрации права на имущество возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, а не в момент совершения или фактического исполнения сделки либо вступления в законную силу судебного решения, на основании которых возникают, изменяются или прекращаются такие права (пункт 2 статьи 8^{1}, пункт 2 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом с момента возникновения соответствующего основания для государственной регистрации права стороны такой сделки или лица, участвовавшие в деле, в результате рассмотрения которого принято названное судебное решение, не вправе в отношениях между собой недобросовестно ссылаться на отсутствие в государственном реестре записи об этом праве.

Из разъяснений, изложенных в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора», следует, что по

смыслу пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении третьих лиц договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом. В отсутствие государственной регистрации такой договор не влечёт юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении. Момент заключения такого договора в отношении его сторон определяется по правилам пунктов 1 и 2 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении спора между сторонами договора, которые заключили в установленной форме подлежащий государственной регистрации договор, но нарушили при этом требование о такой регистрации, следует учитывать, что с момента, указанного в пункте 1 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, эти лица связали себя обязательствами из договора, что не препятствует предъявлению соответствующей стороной к другой стороне договора требования о регистрации сделки на основании пункта 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из приведённых положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации в их совокупности следует, что в отношениях между собой стороны договора, взявшие на себя определённые обязательства, на которые другая сторона может разумно полагаться, не вправе недобросовестно ссылаться на отсутствие государственной регистрации договора или соглашения об изменении его условий.

Кроме того, согласно статье 392^3 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае одновременной передачи стороной всех прав и обязанностей по договору другому лицу (передача договора) к сделке по передаче соответственно применяются правила об уступке требования и о переводе долга.

Статьёй 391 названного кодекса предусмотрено, что перевод долга с должника на другое лицо может быть произведён по соглашению между первоначальным должником и новым должником (пункт 1).

Перевод должником своего долга на другое лицо допускается с согласия кредитора и при отсутствии такого согласия является ничтожным.

Если кредитор даёт предварительное согласие на перевод долга, этот перевод считается состоявшимся в момент получения кредитором уведомления о переводе долга (пункт 2).

Пунктом 1 статьи 392^1 этого же кодекса предусмотрено, что кредитор может осуществлять в отношении нового должника все права по обязательству,

если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства.

В постановлении 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» разъяснено, что по смыслу статьи 421 и пункта 3 статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации при переводе долга по обязательству, связанному с осуществлением всеми его сторонами предпринимательской деятельности, либо первоначальный должник выбывает из обязательства (далее – привативный перевод долга), либо первоначальный и новый должники отвечают перед кредитором солидарно (далее – кумулятивный перевод долга). Соглашением сторон также может быть предусмотрена субсидиарная ответственность.

Если кредитор вправе требовать исполнения обязательства в натуре от первоначального должника (статья 308^3 Гражданского кодекса Российской Федерации), в случае кумулятивного перевода долга кредитор вправе требовать исполнения обязательства в натуре и от нового должника (пункт 26).

Если из соглашения кредитора, первоначального и нового должников по обязательству, связанному с осуществлением предпринимательской деятельности, неясно, привативный или кумулятивный перевод долга согласован ими, следует исходить из того, что первоначальный должник выбывает из обязательства (пункт 27).

Из приведённых положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что перевод долга на нового должника осуществляется на основании договора, заключённого между первоначальным и новым должником с согласия кредитора.

При этом перевод долга по условиям договора и согласия кредитора может быть как полным, так и частичным.

Как разъяснено в названном выше постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25, согласие третьего лица на совершение сделки может быть выражено любым способом, за исключением случаев, когда законом установлена конкретная форма согласия (например, пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации).

При этом согласие третьего лица может быть адресовано любому из контрагентов сделки.

Согласно пункту 3 статьи 157^1 Гражданского кодекса Российской Федерации согласие на совершение сделки может быть как предварительным, так и последующим (одобрение) (пункт 55).

Лицо, дающее предварительное согласие, вправе дополнительно указать условия, на которых оно согласно с тем, чтобы сделка была совершена. Несоблюдение сторонами сделки названных условий даёт третьему лицу право на её оспаривание на основании статьи 173^1 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 56).

Из установленных обстоятельств дела следует, что при разрешении вопросов о передаче прав и обязанностей по договорам долевого участия в связи с заявлением о банкротстве застройщика АО «ЛИК» другому юридическому лицу – ООО «ГЛОБУС ГРУПП» в целях достройки незавершённого строительством многоквартирного дома, истцом до истечения предусмотренного договором срока передачи ему объекта долевого строительства дано согласие на переход к ООО «ГЛОБУС ГРУПП» прав и обязанностей застройщика с условием изменения срока ввода жилого дома в эксплуатацию – до 31 декабря 2020 г. и, соответственно, срока передачи ему объекта долевого строительства – 6 месяцев с этой даты – до 30 июня 2021 г.

При таких обстоятельствах ООО «ГЛОБУС ГРУПП», заключая договор с АО «ЛИК» и принимая на себя обязательства по достройке жилого дома и исполнению обязательств перед участниками долевого строительства, заключившими договоры с АО «ЛИК», вправе было разумно полагаться на согласие истца относительно изменения сроков строительства дома и передачи объекта долевого строительства.

В то же время судом апелляционной инстанции не дано оценки тому, соответствует ли требованиям закона о добросовестности поведение истца, давшего согласие на перевод долга на нового застройщика с изменением срока строительства и передачи объекта, а впоследствии отказавшегося от этого и потребовавшего неустойку.

При таких обстоятельствах являются ошибочными выводы суда апелляционной инстанции о том, что нотариально удостоверенное согласие истца на переход прав и обязанностей застройщика к ООО «ГЛОБУС ГРУПП» в целях достройки многоквартирного жилого дома за счёт последнего с условием изменения срока строительства, не имеет правового значения без государственной регистрации двустороннего соглашения об изменении договора участия в долевом строительстве.

Названные выводы суда апелляционной инстанции сделаны без учёта изложенных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права кассационным судом общей юрисдикции не исправлены, эти нарушения являются существенными и непреодолимыми и могут быть исправлены только посредством отмены судебных актов и нового рассмотрения дела.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 31 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 31 августа 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи