



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 39-КГ23-13-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по искам Бондаренко Анжелики Александровны к ООО «Прогресс-46» о признании права собственности на квартиру, АО «ЖБИ» к ООО «Прогресс-46» и Бондаренко Анжелике Александровне о признании договора беспроцентного займа и дополнительного соглашения к нему недействительными, признании права собственности на квартиру, судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИП УФСИН России по Курской области к ООО «Прогресс-46» и Бондаренко Анжелике Александровне о признании договора беспроцентного займа и дополнительного соглашения к нему недействительными и применении последствий недействительности сделки по кассационной жалобе АО «ЖБИ» на решение Кировского районного суда г. Курска от 24 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 19 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 мая 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя АО «ЖБИ» Бурыкина Е.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бондаренко А.А. обратилась в суд с иском к ООО «Прогресс-46» о признании права собственности на квартиру, указав на надлежащее исполнение ею заключённого с ответчиком договора и на неправомерные действия ответчика, уклоняющегося от совершения действий по регистрации её права собственности на квартиру, при этом просила применить к правоотношениям сторон положения Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

АО «ЖБИ» предъявило иск к ООО «Прогресс-46» и Бондаренко А.А. о признании договора беспроцентного займа, заключённого между ответчиками, и дополнительного соглашения к нему недействительными, признании права собственности на квартиру, сославшись на то, что ООО «Прогресс-46» не исполнило принятое на себя обязательство передать спорную квартиру АО «ЖБИ» в качестве оплаты поставленной продукции, и что общество имеет преимущественное право требовать передачи ему спорного имущества в счёт исполнения обязательства.

Судебный пристав-исполнитель МОСП по ОИП УФСИН России по Курской области просил признать заключённые ООО «Прогресс-46» и Бондаренко А.А. сделки недействительными на том основании, что в его производстве находится сводное исполнительное производство о взыскании с ООО «Прогресс-46» задолженности, в ходе осуществления исполнительных действий им произведён арест имущественного права в отношении спорной квартиры, однако ООО «Прогресс-46» заключило договор беспроцентного займа и дополнительное соглашение к нему с Бондаренко А.А., по которому квартира была передана последней. Полагал данные сделки мнимыми и просил применить последствия недействительности сделки.

Решением Кировского районного суда г. Курска от 24 марта 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 19 октября 2022 г., иск Бондаренко А.А. удовлетворён, за ней признано право собственности на квартиру, по поводу которой возник спор; в удовлетворении исковых требований АО «ЖБИ» и судебного пристава-исполнителя МОСП по ОИП УФСИН России по Курской области отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 мая 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 8 ноября 2023 г. кассационная жалоба с делом переданы

для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

Судом установлено, что по договору поставки от 20 июня 2014 г. АО «ЖБИ» обязалось поставить ООО «Прогресс-46» железобетонную продукцию, а ООО «Прогресс-46» – оплатить поставку продукции путём передачи АО «ЖБИ» в собственность недвижимого имущества, в том числе квартиры № 122 в строящемся десятиэтажном общежитии квартирного типа по ул. [REDACTED]

3 сентября 2020 г. АО «ЖБИ» и ООО «Прогресс-46» заключили соглашение о новации, заменив имеющиеся обязательства по договорам, в том числе обязательство по договору от 20 июня 2014 г., на новое заёмное обязательство, которое ООО «Прогресс-46», как заёмщик, должен был исполнить путём передачи в собственность АО «ЖБИ» ряда квартир, включая спорную квартиру.

Суд также установил, что на исполнении в МОСП по ОИП УФССП России по Курской области находится сводное исполнительное производство в отношении должника ООО «Прогресс-46». 17 мая 2019 г. судебным приставом-исполнителем произведён арест имущественного права в отношении квартиры, по поводу которой возник спор.

9 апреля 2020 г. Шалабаева А.А. (после регистрации брака – Бондаренко), как заимодавец, заключила с ООО «Прогресс-46» (заёмщик) договор беспроцентного займа, по условиям которого заимодавец обязался передать заёмщику денежную сумму в размере 1 500 000 руб., а заёмщик – возвратить заимодавцу полученную сумму в срок не позднее 30 июня 2020 г.

В тот же день указанные лица заключили дополнительное соглашение к договору займа, по условиям которого в счёт исполнения договора заёмщик принял на себя обязательство заключить с заимодавцем договор о передаче последнему права на спорную квартиру. Стоимость квартиры определена сторонами в размере 2 500 000 руб. Сумму, составляющую разницу между стоимостью квартиры и суммой займа по договору от 9 апреля 2020 г. (1 000 000 руб.), заимодавец обязался внести в кассу ООО «Прогресс-46» не позднее 24 апреля 2020 г.

Бондаренко А.А. 9 апреля 2020 г. внесла в кассу ООО «Прогресс-46» 1 800 000 руб., 24 апреля 2020 г. – 700 000 руб.

По сообщению комитета архитектуры и градостроительства г. Курска от 10 сентября 2021 г. ООО «Прогресс-46» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором находится спорная квартира.

Разрешая спор и удовлетворяя иск Бондаренко А.А., суд первой инстанции, руководствуясь положениями ст. 309, 421, 431, 486, 516 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 1, 4, 27 Закона об участии в долевом строительстве, оценив условия заключённого сторонами договора и дополнительного соглашения к нему, действия сторон по исполнению взаимных обязательств, передачу Бондаренко А.А. денежных средств в целях строительства квартиры в многоквартирном доме, последующую передачу ей этого жилого помещения, приняв во внимание, что многоквартирный дом возводился ООО «Прогресс-46», пришёл к выводу о том, что договор беспроцентного займа от 9 апреля 2020 г. и дополнительное соглашение к нему фактически являются договором участия в долевом строительстве жилья, который истцом исполнен полностью.

Разрешая заявленные АО «ЖБИ» и судебным приставом-исполнителем МОСП по ОИП УФССП России по Курской области исковые требования, суд, основываясь на положениях ст. 166, 167, 170 Гражданского кодекса Российской Федерации, пришёл к выводу об отсутствии предусмотренных законом оснований для их удовлетворения.

При этом судом принято во внимание, что Бондаренко А.А. с 9 апреля 2020 г. фактически владеет спорной квартирой, произвела в квартире ряд отделочных работ, пользуется всеми коммунальными услугами, несёт бремя содержания данного жилого помещения.

Таким образом, как указал суд, при наличии двух конкурирующих и исполненных со стороны покупателей Бондаренко А.А. и АО «ЖБИ» договоров на приобретение квартиры, приоритет в праве имеет тот покупатель, который первым вступил в фактическое владение.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Оснований для отмены решения суда первой инстанции, апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции по доводам кассационной жалобы не имеется.

В силу ч. 1 ст. 1 Закона об участии в долевом строительстве данный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином

объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Действие названного закона распространяется также на отношения, возникшие при совершении начиная с 1 апреля 2005 г. сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которым в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учётом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве (вопрос 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за IV квартал 2012 года, утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 апреля 2013 г.).

В Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., указано, что при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность, но совершённых в нарушение требований Закона об участии в долевом строительстве, независимо от наименования заключённого сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. В таких случаях, если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Закона об участии в долевом строительстве.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 43 постановления от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснил, что условия договора подлежат толкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закреплёнными в ст. 1 Гражданского кодекса Российской Федерации, другими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (ст. 3, 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Значение условия договора устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (ч. 1 ст. 431 Гражданского кодекса Российской Федерации). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учётом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Толкование условий договора осуществляется с учётом цели договора и существа законодательного регулирования соответствующего вида обязательств.

В силу перечисленных норм права и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации для правильного разрешения спора суду независимо от наименования договора следует установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нём слов и выражений, так и из существа сделки с учётом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон

Судом первой инстанции установлено, что ООО «Прогресс-46» являлось застройщиком, осуществляющим строительство многоквартирного дома, в котором расположена спорная квартира, стороны одномоментно заключили и договор, именуемый договором займа, и соглашение к нему, по которому встречным обязательством ответчика является предоставление Бондаренко А.А. квартиры в возводимом ответчиком многоквартирном жилом доме. При этом Бондаренко А.А. ответчику внесена сумма, равная стоимости строительства квартиры, сторонами согласованы параметры строящейся квартиры, а также сроки её передачи.

Выводы нижестоящих судов приведённым выше нормам права и актам их толкования не противоречат.

Как установлено судами, целью заключения между Бондаренко А.А. и ООО «Прогресс-46» договора от 9 апреля 2020 г. и соглашения к нему являлась именно передача квартиры, и сделка фактически исполнена, преследуемая сторонами цель сделки достигнута, в связи с чем оснований для признания данного договора, являющегося договором долевого участия в строительстве многоквартирного дома, недействительным или незаключённым не имеется.

Несогласие заявителя с оценкой судом доказательств и с установленными им обстоятельствами сами по себе не могут служить основанием для кассационного пересмотра вступивших в законную силу судебных постановлений, поскольку в соответствии с ч. 2 ст. 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Каких-либо нарушений норм материального или процессуального права судами первой, апелляционной и кассационной инстанций не допущено.

Приведённые в кассационной жалобе доводы были предметом рассмотрения в судах апелляционной и кассационной инстанций, получили надлежащую правовую оценку, при этом выводов суда первой инстанции не опровергают, а сводятся лишь к несогласию с оценкой судом доказательств и установленных обстоятельств дела.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены решения суда первой инстанции, апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кировского районного суда г. Курска от 24 марта 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курского областного суда от 19 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 17 мая 2023 г. оставить без изменения, кассационную жалобу АО «ЖБИ» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи