установила:

Рязанцева Н.С. обратилась в суд с иском к ООО СЗ «Дон Инвест Строй» о признании добросовестным приобретателем и признании права собственности на квартиру, указав, что Нагорный Р.А. уступил ей свои права требования исполнения обязательств к ООО СЗ «Дон Инвест Строй» по договору долевого участия в строительстве, однако до настоящего времени квартира истцу не передана, в связи с чем она лишена возможности зарегистрировать свое право на данный объект недвижимости.

ООО СЗ «Дон Инвест Строй» обратилось в суд с встречным иском к Рязанцевой Н.С., Нагорному Р.А. о признании договора уступки недействительным, поскольку Нагорный Р.А. не исполнил обязательство по оплате в рамках договора долевого участия в строительстве, а потому не мог уступить право требования по данному договору Рязанцевой Н.С.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 6 июня 2022 г. в удовлетворении иска Рязанцевой Н.С. отказано, встречные исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 1 ноября 2022 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым Рязанцева Н.С. признана добросовестным приобретателем квартиры, за ней признано право собственности на данную квартиру, в удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 июня 2023 г. апелляционное определение отменено с оставлением в силе решения суда первой инстанции.

В кассационных жалобах Рязанцевой Н.С. и Нагорного Р.А. поставлен вопрос об отмене определения кассационного суда общей юрисдикции и оставлении в силе апелляционного определения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 18 декабря 2023 г. кассационные жалобы с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационных жалобах, возражения на них, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены постановления суда кассационной инстанции.

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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 26 июня 2019 г. между ООО СЗ «Дон Инвест Строй» и Нагорным Р.А. заключён договор об участии в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязался своими силами и/или с привлечением других лиц построить объект недвижимости, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать в собственность Нагорного Р.А. 19 квартир, в том числе однокомнатную квартиру ■, а Нагорный Р.А. принял на себя обязательство по оплате данного объекта в размере 808 920 руб. в течение 20 банковских дней со дня государственной регистрации договора.

9 июля 2019 г. произведена государственная регистрация договора.

5 июня 2021 г. Нагорный Р.А. (цедент) и Рязанцева Н.С. (цессионарий) заключили договор цессии (уступки права требования) по договору долевого участия в строительстве в отношении вышеуказанной квартиры. Цена договора составила 808 920 руб.

12 июля 2021 г. произведена государственная регистрация договора цессии.

При этом в материалах дела имеется представленное в управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю согласие на заключение Нагорным Р.А. договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве от 8 августа 2019 г., подписанное директором ООО СЗ «Дон Инвест Строй» Богдановой О.Н., согласно которому общество согласно с переуступкой права требования квартиры ■, данным согласием подтверждает полное исполнение финансовых обязательств по договору, уплату суммы 808 920 руб. путём взаимозачёта встречных однородных требований на основании соглашения от 5 августа 2019 г.

Разрешая спор, отказывая Рязанцевой Н.С. в иске и удовлетворяя встречные иски, суд первой инстанции признал договор цессии (уступки прав требований) недействительным, поскольку первоначальный участник долевого строительства Нагорный Р.А. не исполнил в полном объёме обязательство по оплате объекта долевого строительства и не имел оснований заключать договор цессии.

При этом суд пришел к выводу о том, что Рязанцева Н.С. не может быть признана добросовестным приобретателем квартиры, поскольку не приняла разумных мер для выяснения правомочий цедента на совершение договора уступки.

Отменяя судебное постановление, суд апелляционной инстанции исходил из того, что Рязанцева Н.С. является добросовестным приобретателем, при совершении сделки ей передано согласие общества на совершение договора уступки, в котором указано на полное исполнение

Нагорным Р.А. финансовых обязательств по договору долевого участия, подписанное его руководителем, и она полагалась на данные Единого государственного реестра юридических лиц, в котором указано на наличие у директора общества Богдановой О.Н. полномочий действовать от имени общества на дату подписания согласия.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения, пришёл к выводу, что установленные судом первой инстанции обстоятельства составления актов сверки расчётов между Нагорным Р.А. и застройщиком от 26 июня 2019 г. по 8 апреля 2021 г., актов взаимозачёта от 15 января 2020 г. и от 1 октября 2020 г., повторности зачёта стоимости квартиры от 1 апреля 2020 г. по сверке с Нагорным Р.А. (хотя ранее данная сумма уже была зачтена), различные даты зачёта взаимных требований cedenta и застройщика в соглашении о зачёте и договоре уступки прав от 30 апреля 2020 г. (1 апреля 2020 г. и 30 апреля 2020 г.) получили должную оценку судом первой инстанции и должны были насторожить цессионария, планирующего приобретение прав по договору долевого участия в строительстве.

Как указала судебная коллегия Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции, подобные сопутствующие совершению сделок обстоятельства должны были вызвать у приобретателя сомнения в отношении права продавца на отчуждение прав по договору, иное порождает сомнения в его добросовестности.

Каких-либо иных сведений об осуществлении надлежащей проверки вышеуказанных обстоятельств Рязанцевой Н.С. в материалах дела не имеется, в связи с чем, по мнению суда кассационной инстанции, суд первой инстанций пришёл к обоснованному выводу о недобросовестности приобретателя ввиду неопровержения последним указанных доводов ООО СЗ «Дон Инвест Строй», что свидетельствует об ошибочности обратных выводов суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда кассационной инстанции принято с нарушением закона, и согласиться с ним нельзя по следующим основаниям.

Как предусмотрено ст. 379⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено данным кодексом.

В интересах законности кассационный суд общей юрисдикции вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом

суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права (ч. 1 ст. 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Рассматривая дела в кассационном порядке кассационный суд общей юрисдикции, как императивно устанавливает ч. 3 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса 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 и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела. Дополнительные доказательства судом кассационной инстанции не принимаются.

Исходя из приведённых норм права, суд кассационной инстанции, проверяя законность судебных постановлений, вправе дать оценку полноте установления нижестоящими судами обстоятельств дела и исследования собранных доказательств, правильности применённого закона и соблюдению процессуальных прав сторон.

Несогласие суда кассационной инстанции с результатом оценки нижестоящим судом доказательств, которое возможно лишь в случае их переоценки, основанием к отмене судебного акта не является.

Отменяя апелляционное определение, судебная коллегия по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции указала, что справка за подписью Богдановой О.Н. от 8 августа 2019 г. не подтверждает исполнение Нагорным Р.А. обязательств по оплате квартиры по договору участия в долевом строительстве и согласия застройщика на заключение договора уступки права требования, поскольку на дату её выдачи была освобождена от занимаемой должности и не вправе была действовать от имени юридического лица без доверенности. При этом судебная коллегия сослалась на ч. 2 ст. 55 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, согласно которой доказательства, полученные с нарушением закона, не имеют юридической силы и не могут быть положены в основу решения суда.

Таким образом, суд кассационной инстанции дал оценку представленным в материалы дела доказательствам применительно к их относимости и допустимости, указав, что доказательства, отвечающих данным

признакам и подтверждающих исполнение Нагорным Р.А. обязательств по оплате объекта долевого строительства, материалы дела не содержат, что противоречит его полномочиям, предоставленным ч. 3 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

При этом суд кассационной инстанции также не учёл, что даже если письменное доказательство вызывает сомнения в правомочиях лица, его подписавшего, оно не может считаться полученным с нарушением закона.

Кассационным судом общей юрисдикции дана также оценка действиям цессионария и указано на необычность её поведения при приобретении прав по договору долевого участия в строительстве.

В чём именно заключается неприменение закона, подлежащего применению, применение закона, не подлежащего применению или неправильное истолкование закона судом апелляционной инстанции, что в соответствии с ч. 1 ст. 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации является основанием к отмене судебного акта, судебной коллегией кассационного суда общей юрисдикции не указано.

Следует также отметить, что суд кассационной инстанции, оставляя в силе одно из принятых по делу судебных постановлений в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не должен при этом руководствоваться лишь тем, что у нижестоящего суда не было оснований для его отмены, поскольку оставленный в силе судебный акт должен разрешать спор по существу, учитывая интересы всех заинтересованных лиц, чьи права и интересы им затрагиваются, а не только кассатора, по чьей жалобе инициировано рассмотрение гражданского дела.

Оставляя в силе решение суда первой инстанции, судебная коллегия кассационного суда общей юрисдикции не проверила, были ли нижестоящим судом при постановлении судебного акта учтены интересы всех участников спора, установлены ли все необходимые обстоятельства и разрешены ли все правовые вопросы, чтобы отвечать признакам законности и обоснованности.

Так, в соответствии с пп. 2 и 4 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой всё полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Суд вправе не применять последствия недействительности сделки, если их применение будет противоречить основам правопорядка или нравственности.

По настоящему делу судом первой инстанции признан недействительным договор цессии, однако решение не содержит указания на двустороннюю реституцию либо её невозможность, как предусмотрено

ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, что свидетельствует о том, что гражданский спор не разрешён в полном объёме, как того требует ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и что не учёл суд кассационной инстанции.

Кроме того, суд кассационной инстанции не высказал какого-либо суждения относительно утверждения Рязанцевой Н.С. о том, что на дату рассмотрения дела судом кассационной инстанции квартира ею отчуждена, собственником жилого помещения на основании договора купли-продажи от 2 февраля 2023 г. является Воропаева А.А., которая к участию в деле привлечена не была.

В настоящем случае Четвёртым кассационным судом общей юрисдикции при постановлении судебного акта не были соблюдены требования о его законности и обоснованности, а потому допущенные нарушения являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебного постановления.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законным, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в кассационный суд 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:

определение судебной коллегии по гражданским делам Четвёртого кассационного суда общей юрисдикции от 1 июня 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд кассационной инстанции.

Председательствующий

Судьи