ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ21-16-К4
№ 2-4595/2018

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 11 мая 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Киселева А.П.,

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску Попова Егора Игоревича к обществу с ограниченной ответственностью «ТРАСТ-Т» о признании права собственности на объект недвижимости и по встречному иску Чернецкой Татьяны Анатольевны к Попову Егору Игоревичу и обществу с ограниченной ответственностью «ТРАСТ-Т» о признании права собственности на квартиру

по кассационной жалобе Попова Егора Игоревича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2020 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Бутенко М.М., представляющего интересы Попова Е.И. и поддержавшего доводы жалобы, Шимохину Е.С., представляющую интересы Чернецкой Т.А. и просившей жалобу отклонить,

установила:

Попов Е.И. обратился с иском в суд к ООО «ТРАСТ-Т» о признании права собственности на квартиру.

Иск обоснован тем, что между ООО «ТРАСТ-Т» и Поповым Е.И. был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, которое будет приобретено в будущем, согласно которому общество обязуется передать в собственность истца квартиру № [redacted], однако до настоящего времени право собственности на квартиру за обществом не зарегистрировано и истцу не передано.

Решением Армавирского городского суда Краснодарского края от 19 ноября 2018 г. иск удовлетворен.

Суд апелляционной инстанции на основании части 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации перешел к рассмотрению иска Попова Е.И. по правилам производства в суде первой инстанции и принял к производству встречное исковое заявление Чернецкой Т.А. о признании отсутствующим права собственности ООО «ТРАСТ-Т» на спорную квартиру и о признании за истицей права собственности на эту квартиру.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 26 декабря 2019 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска Попова Е.И. Встречный иск Чернецкой Т.А. к ООО «ТРАСТ-Т» и Попову Е.И. удовлетворен: суд признал отсутствующим право собственности ООО «ТРАСТ-Т» на спорную квартиру и право собственности на указанную квартиру признано за Чернецкой Т.А.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2020 г. апелляционное определение от 26 декабря 2019 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Попов Е.И. просит отменить апелляционное определение от 26 декабря 2019 г. и кассационное определение от 13 августа 2020 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 2 апреля 2021 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 11 июня 2014 г. между Чернецкой Т.А. и ИП Меньшиковым А.Г. заключен договор участия в строительстве многоквартирного дома, по условиям которого она обязана оплатить оговоренную договором цену и принять объект строительства – жилое помещение в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [redacted]

Объектом долевого строительства является жилое помещение № 127 (в настоящее время № 42) общей площадью 48 кв.м.

Согласно пункту 3.2 договора цена составила 1 200 000 рублей.

Из пункта 2.2 договора следует, что расчетный срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику строительства – второй квартал 2015 г.

В указанный срок квартира Чернецкой Т.А. передана не была.

В СО ОМВД России по г. Армавиру возбуждено уголовное дело по части 4 статьи 159 Уголовного кодекса Российской Федерации. Обвинение в хищении денег дольщиков предъявлено Меньшикову А.Г. и Тюпину Ю.А. – директору ООО «ТРАСТ-Т». По указанному уголовному делу Чернецкая Т.А. признана потерпевшей.

21 июля 2015 г. между ИП Меньшиковым А.Г. и ООО «ТРАСТ-Т» заключен договор о совместной деятельности, согласно которому ООО «ТРАСТ-Т» стало правопреемником всех прав и обязанностей ИП Меньшикова А.Г. как застройщика.

Решением Армавирского городского суда Краснодарского края от 17 октября 2017 г. отказано в удовлетворении иска администрации муниципального образования город Армавир к Меньшикову А.Г. о сносе дома по адресу [redacted], а также отклонен встречный иск Меньшикова А.Г. к администрации о признании за ним права собственности на указанное домовладение, поскольку ранее он распорядился помещениями в указанном доме.

Этим же решением суда удовлетворены исковые требования третьих лиц, в частности за ООО «ТРАСТ-Т» признано право собственности на спорную квартиру № [redacted], поскольку она перешла в собственность общества на основании договора о совместной деятельности по строительству дома, заключенного 21 июля 2015 г. между ИП Меньшиковым А.Г. и ООО «ТРАСТ-Т».

В соответствии с договором купли-продажи недвижимого имущества, которое будет приобретено в будущем, от 2 марта 2018 г., заключенным между ООО «ТРАСТ-Т» и Поповым Е.И., общество обязалось передать в собственность покупателя Попова Е.И. квартиру № [redacted]. Общество принятые на себя обязанности по договору не выполнило, не зарегистрировало за собой право собственности на квартиру и не передало ее Попову Е.И.

Удовлетворяя иск Попова Е.И., суд первой инстанции руководствовался положениями статьи 431 и пункта 2 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что условия договора от 2 марта 2018 г. и последующие фактические действия сторон были направлены на создание спорного недвижимого имущества и передаче объекта в собственность истца, а потому пришел к выводу об обоснованности заявленных Поповым Е.И. требований, признав за ним право собственности на квартиру.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя иск Чернецкой Т.А., исходил из того, что при заключении ИП Меньшиковым А.Г. и ООО «ТРАСТ-Т» договора о совместной деятельности от 21 июля 2015 г. общество стало правопреемником всех прав и обязанностей ИП Меньшикова А.Г., а следовательно, и обязанности по завершению строительства, введению объекта в эксплуатацию и передаче объекта строительства Чернецкой Т.А. – лицу, денежные средства которой были привлечены для строительства многоквартирного дома. При этом суд указал, что Поповым Е.И. не предоставлено доказательств того, что Чернецкая Т.А. знала или должна была знать о признании судом права собственности на спорный объект недвижимости за ООО «ТРАСТ-Т» и о последующей передаче квартиры Попову Е.И.

Четвертый кассационный суд общей юрисдикции не усмотрел оснований для отмены апелляционного определения.

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

Пунктами 1 и 2 статьи 8 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» 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 строительстве 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.

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

Из разъяснений, содержащихся в пункте 26 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», следует, что в случае неисполнения обязательства передать индивидуально определенную вещь кредитору последний вправе по своему выбору требовать отобрания этой вещи у должника и ее передачи на предусмотренных обязательством условиях либо вместо этого потребовать возмещения убытков (статья 398 Гражданского кодекса Российской Федерации). Если вещь еще не передана, право отобрания ее 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-определенной вещи, которая подлежит передаче кредитору, кредитор не вправе требовать ее отобрания у должника и передачи в соответствии с условиями договора, что не лишает кредитора права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением договора.

В пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 398 Гражданского кодекса Российской Федерации) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость. 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.

По настоящему делу установлено, что в отношении спорной квартиры заключено два договора: 11 июня 2014 г. между Чернецкой Т.А. и ИП Меньшиковым А.Г., а 2 марта 2018 г. между Поповым Е.И. и ООО «ТРАСТ-Т».

В этом случае при решении вопроса о том, кому из конкурирующих между собой кредиторов принадлежит право на спорную квартиру, судам надлежало руководствоваться положениями статьи 398 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом вышеприведенных актов ее толкования, в частности установить, передано ли спорное имущество во владение кому-либо из истцов, поскольку такая передача исключает возможность передачи квартиры другому истцу.

Однако в нарушение статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции, формально сославшись на статью 398 Гражданского кодекса Российской Федерации, фактически положения её не применил, в апелляционном определении отсутствуют какие-либо суждения по юридически значимым обстоятельствам, которые подлежали установлению в силу указанной правовой нормы, в связи с чем такой судебный акт нельзя признать законным.

Суд кассационной инстанции допущенные судом апелляционной инстанции ошибки не устранил.

При таких обстоятельствах судебные постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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 Краснодарского краевого суда от 26 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 августа 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Краснодарский краевой суд.

Председательствующий

Судьи