



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 58-КГ13-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 июня 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.

судей Кликушина А.А. и Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Науменко В. [] В. [] к ООО «Корус», Резанову Д. [] А. [] о внесении изменений в договор долевого участия в строительстве, признании права собственности на жилое помещение, признании недействительным договора, истребовании жилого помещения из чужого незаконного владения, аннулировании государственной регистрации права собственности на жилое помещение, понуждении к регистрации права собственности на жилое помещение, по встречному иску Резанова Д. [] А. [] к Науменко В. [] В. [], ООО «Корус» о признании недействительным договора на долевое участие в строительстве жилого дома, по кассационной жалобе Резанова Д. [] А. [] на решение Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 26 января 2012г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 6 июля 2012г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 26 ноября 2012г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Резанова Д.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Науменко В.В. обратился в суд с иском к ООО «Корус», Резанову Д.А. о внесении изменений в договор на долевое участие в строительстве № 20-5

от 10.10.2002г., возложении обязанности на ответчика принять доплату по договору и признании права собственности на квартиру № [] в доме № [] по ул. [] [] []. В ходе рассмотрения дела неоднократно уточнял заявленные требования, также просил признать право собственности на квартиру № [] в доме № [] по ул. [] в г. [], признать договор на долевое участие в строительстве № 27-07 от 18 января 2008г., заключенный между ООО «Корус» и Резановым Д.А. недействительной (ничтожной) сделкой, истребовать квартиру № [] в доме № [] по ул. [] в г. [] из незаконного владения Резанова Д.А. передать ее Науменко В.В. Признать недействительной государственную регистрацию права собственности на квартиру № [] в доме № [] по ул. [] за Резановым Д.А. и обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хабаровскому краю произвести государственную регистрацию права собственности на квартиру № [] в доме № [] по ул. [] в г. [] за Науменко В.В., указав в обоснование исковых требований, что 10 октября 2002г. между Науменко В.В. и ООО «ЛПСтрой» был заключен договор №20-5 на долевое участие в строительстве жилого дома по ул. []. В соответствии с п. 2.1.2 Договора, после исполнения обязательств по оплате строительства Науменко В.В. приобретает право требования передачи ему квартиры. 10.08.2005г. функции заказчика по строительству многоквартирного жилого дома по ул. [] в г. [] на основании Договора № 20 были переданы от ООО «ЛПСтрой» к ООО «Корус». Согласно приложению № 1 к Договору № 2С от 10 августа 2005г. Науменко В.В. включен в реестр дольщиков, чьи денежные средства были переданы ООО «Корус» в виде объемов выполненных строительных работ. Таким образом ООО «Корус» несет ответственность перед дольщиками, включенными в реестр Приложения № 1 к Договору № 20 от 10 августа 2005г. в части выполнения обязательств по ранее заключенным договорам долевого участия в строительстве. Кассационным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 14 февраля 2007г. установлено, что Науменко В.В. исполнил свои обязательства по оплате вышеуказанного договора в полном объеме. Также данное обстоятельство подтверждается платежными документами о выплате всей стоимости договора в размере [] рублей и Соглашением об исполнении договора долевого участия в строительстве от 10 октября 2002г., заключенным между ООО «ЛПСтрой» и Науменко В.В. 25 декабря 2009г. Науменко В.В. получил от ООО «Корус» уведомление, что квартира, на которую Науменко В.В. мог бы претендовать, была реализована Резанову Д.А. по договору на долевое участие в строительстве № 27-7 от 18 января 2008г. и за последним было зарегистрировано право собственности на данную квартиру.

Ответчики в суде иск не признали. Резанов Д.А. обратился с встречным иском к ООО «Корус», Науменко В.В. о признании недействительным договора на долевое участие в строительстве жилого дома №20-5 от 10 октября 2002г., заключенного между Науменко В.В. и ООО «ЛПСтрой», указав в обоснование иска, что решением Арбитражного суда Хабаровского края от 27 сентября 2005г. договор о передаче функций от 10 июня 2001г., заключенный между ООО МПО «Модус ЛТД» и ООО «ЛПСтрой», признан недействительным. На момент заключения между Науменко В.В. и ООО «ЛПСтрой» договора №20-5 от 10 октября 2002г. и исполнения Науменко В.В. обязательств по оплате строительства квартиры, а также передачи функций заказчика от ООО «ЛПСтрой» к ООО «Корус» разрешение на ведение строительства дома по ул. [REDACTED] ни ООО «ЛПСтрой», ни ООО «Корус» получено не было, что подтверждается вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Хабаровского края от 24 марта 2008г.

Решением Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 26 января 2012г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 6 июня 2012г., исковое требование Науменко В.В. о внесении изменений в договор долевого участия в строительстве жилого дома № 20-5 от 10 октября 2002г., признании договора на долевое участие в строительстве № 27-07 от 18 января 2008г., заключенный между Резановым Д.А. и ООО «Корус» недействительным и аннулировании регистрационной записи о праве собственности Резанова Д.А. на квартиру [REDACTED] дома [REDACTED] по ул. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] удовлетворены, в удовлетворении остальных требований и встречного иска Резанову Д.А. отказано.

Постановлением президиума Хабаровского краевого суда от 26 ноября 2012г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Резановым Д.А. 11 января 2013г., ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене решения Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 26 января 2012г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 6 июня 2012г. и постановления президиума Хабаровского краевого суда от 26 ноября 2012г.

В связи с поданной кассационной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности 23 января 2013г. судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 13 мая 2013г. кассационная жалоба Резанова Д.А. с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, 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 при рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального права допущено судами первой, апелляционной и кассационной инстанций.

Судом установлено, что 29 августа 2000г. между Науменко В.В. и ООО «Модус ЛТД» заключен договор № 20-5 долевого участия в строительстве однокомнатной квартиры со строительным номером 27 общей площадью 57 кв.м., расположенной на четвертом этаже дома № [] по ул. [] в г. [].

10 июня 2001г. между ООО «Модус ЛТД» и ООО «ЛПСтрой» заключен договор о передаче функций заказчика. В рамках указанного договора между Науменко В.В. и ООО «ЛПСтрой» заключен договор № 20-5 на долевое участие в строительстве указанной выше квартиры. Обязательства по оплате строительства Науменко В.В. выполнены в полном объеме.

23 июля 2001г. между ООО «ЛПСтрой» и Буториным В.И. заключен договор на долевое участие в строительстве однокомнатной квартиры [] на третьем этаже жилого дома № [] по ул. [] в г. [], общей площадью 57 кв.м.

17 августа 2004 года между Буториным В.И. и Резановым Д.А. заключен договор уступки права требования, согласно которому Буторин В.И. уступил Резанову Д.А. право требования указанной квартиры.

10 августа 2005г. между ООО «ЛПСтрой» и ООО «Корус» заключен договор о передаче функций заказчика на строительство и проектирование жилого дома по ул. [] в г. [], согласно которого функции заказчика переданы ООО «Корус». Пунктом 3.2.8 данного договора предусмотрена обязанность ООО «Корус» перезаключить договоры с дольщиками, внесенными в реестр (приложение №1 к договору) на долевое строительство дома по ул. [].

В реестре договоров на долевое участие в строительстве жилого дома по ул. [], являющемуся приложением №1 к договору № 20 «О передаче функций заказчика» от 10 августа 2005г., в качестве дольщиков указаны под №6 Науменко В.В. (квартира

однокомнатная площадью 55,83 кв.м.) и под [REDACTED] Резанов Д.А. (квартира однокомнатная площадью 53,83 кв.м.),

18 января 2008г. между ООО «Корус» и Резановым Д.А. был заключен договор № 27-07, предметом которого являлось участие в долевом строительстве дома по ул. [REDACTED] и приобретение участником долевого строительства Резановым Д.А. однокомнатной квартиры на 4-м этаже третьей блок-секции общей площадью 53,83 кв.м.

При разрешении заявленных сторонами по делу требований суды первой и апелляционной инстанции исходили из того, что заключенный между ООО «Корус» и Резановым Д.А. договор №27-07 от 18 января 2008г. об участии в долевом строительстве однокомнатной квартиры на 4-м этаже в третьей блок-секции общей площадью 53,83 кв.м. является ничтожной сделкой, поскольку противоречит требованиям закона, а переданная Резанову Д.А. по договору долевого участия в строительстве № 27-07 от 18 января 2008г. двухкомнатная квартира (изменения в проекте внесены ООО «Корус» в 2009 году), фактически является той квартирой, на строительство которой Наumenко В.В. в 2002 году заключил договор с ООО «ЛПСтрой», следовательно, с момента заключения договора от 10 августа 2005г. у ООО «Корус» возникли обязательства перед Наumenко В.В. по ранее заключенному договору долевого участия в строительстве с ООО «ЛПСтрой», ООО «Корус» было не вправе заключать с Резановым Д.А. договор от 18 января 2008г. и передавать ему указанную квартиру.

С указанными выводами согласился и суд кассационной инстанции.

Вместе с тем, с данными выводами судов первой, апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя, поскольку они противоречат требованиям норм гражданского законодательства, регулирующим возникшие правоотношения, и выразились в следующем.

На момент заключения договора с Резановым Д.А. право распоряжения помещениями в доме [REDACTED] по ул. [REDACTED] в г. [REDACTED] принадлежало ООО «Корус» с момента заключения договора от 10 августа 2005г. с ООО «ЛПСтрой».

Разрешая спор, суд указал, что ООО «Корус» без согласия Наumenко В.В. в одностороннем порядке отказалось от исполнения договора № 20-5 и заключило договор участия в долевом строительстве с Резановым Д.А. на тот же объект недвижимости, что ранее надлежало передать в собственность истца, тем самым злоупотребив своим правом, что не допускается статьёй 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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).

Придя к выводу о злоупотреблении ООО «Корус» своим правом, суд не указал, в чём конкретно оно выразилось, почему заключение договора

участия в долевом строительстве с Резановым Д.А. при наличии обязательств перед Наumenко В.В. свидетельствует именно о намерении причинить вред последнему либо иному лицу.

Кроме того, судом не было принято во внимание, что сторона в гражданских правоотношениях может злоупотребить только своим действительным правом, между тем, при разрешении спора суд исходил из того, что права распоряжаться имуществом, фактически переданным по договору другому лицу, у ООО «Корус» не было.

Одновременно с этим суд указал, что договор № 27-07 от 18 января 2008г. заключён между ООО «Корус» и Резановым Д.А. в нарушение статей 166-168 Гражданского кодекса Российской Федерации, потому является недействительным, ничтожным, не повлекшим юридических последствий для Резанова Д.А., и применил последствия недействительности ничтожного договора в виде аннулирования государственной регистрации права собственности на спорную квартиру.

Между тем, статьи 166-168 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат лишь общие положения о недействительности сделок, как то: разделение сделок на ничтожные и оспоримые; последствия недействительности сделки; отнесение сделки, не соответствующей требованиям закона, к ничтожной.

Ограничившись формальной ссылкой на приведённые выше нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, суд не указал, какие именно положения действующего законодательства нарушает договор № 27-07 от 18 января 2008г., заключённый между ООО «Корус» и Резановым Д.А., что позволило бы сделать вывод о его ничтожности.

Кроме того, пунктом 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все 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 в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Таким образом, при ничтожности договора об участии в долевом строительстве № 27-07 от 18 января 2008г. суду надлежало рассмотреть вопрос о приведении сторон договора в первоначальное положение, существовавшее до заключения сделки, а не ограничиваться аннулированием государственной регистрации права собственности Резанова Д.А.

Одновременно с этим, установив, что данный договор ничтожен, суд пришёл к выводу о том, что Резанов Д.А. является добросовестным приобретателем.

Как предусмотрено пунктом 1 статьи 302 ГК Российской Федерации, если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от

приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

По смыслу приведённой нормы, истребовать имущество в порядке виндикации может только собственник данного имущества, однако, как правильно указал суд, Науменко В.В. таковым не является.

Вместе с тем, возможность виндикации обусловлена совершением в прошлом только той сделки, которая породила юридические последствия. Лишь сторона, к которой перешли права и обязанности покупателя по сделке, может считаться добросовестным приобретателем.

Рассматривая настоящее гражданское дело, суд пришёл к вводу о том, что договор об участии в долевом строительстве № 27-07 от 18 января 2008г. ничтожен и не породил юридических последствий для сторон. Таким образом, в нарушение положений статей 196, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда содержит два взаимоисключающих вывода.

Суд, сделав вывод о недействительности договора, заключенного с Резановым Д.А., не учел то обстоятельство, что Резанов Д.А. вселился в квартиру, провел отделочные работы и проживает там с членами своей семьи.

Как разъяснено в пункте 61 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29 апреля 2010г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» если продавец заключил несколько договоров купли-продажи в отношении одного и того же недвижимого имущества и произведена государственная регистрация перехода права собственности за одним из покупателей, другой покупатель вправе требовать от продавца возмещения убытков, вызванных неисполнением договора купли-продажи.

Данные разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации не были учтены судами первой, апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего гражданского дела.

Судебная коллегия находит допущенные судом нарушения норм материального права, приведенные выше существенными, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Резанова Д.А., в связи с чем судебные постановления подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388 и 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Железнодорожного районного суда г. Хабаровска от 26 января 2012г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 6 июля 2012г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 26 ноября 2012г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

