ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-195

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 16 октября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Марьина А.Н., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Куликова Романа Викторовича к закрытому акционерному обществу «ФЦСР» о признании права собственности на квартиру, а также по иску Сафонова Андрея Викторовича к Куликову Роману Викторовичу о признании отсутствующим права собственности и признании недействительной записи о регистрации права собственности на квартиру и иску Сафонова Андрея Викторовича к закрытому акционерному обществу «ФЦСР» о возложении обязанности передать квартиру,

по кассационной жалобе Сафонова Андрея Викторовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителя Сафонова А.В. – Рачикову О.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Куликова Р.В. и представителя ЗАО «ФЦСР» – Царева А.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Куликов Р.В. обратился в суд с иском к закрытому акционерному обществу «ФЦСР» (далее – ЗАО «ФЦСР») о признании права собственности

на квартиру [redacted], расположенную по адресу: [redacted]. [redacted], ссылаясь на то, что 15 октября 2015 г. между ним и ЗАО «ФЦСР» заключён предварительный договор купли-продажи, по условиям которого стороны должны были в срок до 15 февраля 2016 г. заключить основной договор купли-продажи данной квартиры. В соответствии с условиями предварительного договора 5 февраля 2016 г. он уплатил ответчику полную стоимость квартиры в размере 20 000 000 руб. Квартира ему передана 8 февраля 2016 г., однако основной договор купли-продажи между сторонами заключён не был. В связи с этим он не может зарегистрировать право собственности на квартиру.

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 17 марта 2016 г. исковые требования были удовлетворены.

27 мая 2016 г. на указанное решение суда поступила апелляционная жалоба от Сафонова А.В. с заявлением о восстановлении процессуального срока.

Определением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 10 июня 2016 г. Сафонову А.В. восстановлен срок на подачу апелляционной жалобы.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 сентября 2016 г. апелляционная жалоба Сафонова А.В. оставлена без рассмотрения.

Определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 5 сентября 2017 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 28 сентября 2016 г. отменено, дело направлено на рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2017 г. постановлено перейти к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции. Сафонов А.В. был привлечён к участию в деле в качестве третьего лица.

Сафонов В.А. заявил самостоятельные исковые требования к Куликову Р.В. о признании отсутствующим права собственности на названную выше квартиру, и признании недействительной записи о регистрации права Куликова Р.В. на нее, ссылаясь на то, что между Куликовым Р.В. и ЗАО «ФЦСР» основной договор купли-продажи спорной квартиры заключён не был, с требованиями о возложении на ЗАО «ФЦСР» обязанности заключить такой договор Куликов Р.В. в суд не обращался.

Сафонов А.В. также заявил исковые требования к ЗАО «ФЦСР» о возложении обязанности передать ему спорную квартиру, указывая на то, что 19 июня 2008 г. между ним и обществом с ограниченной ответственностью «Аванта» (далее – ООО «Аванта») заключён договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по которому ООО «Аванта» приняло обязательство в соответствии с основным договором передать ему в собственность квартиру, общей площадью 152 кв.м, в многоэтажном жилом доме по строительному адресу: [redacted]-

, кварталы 1 и 2, корпус . Полагает, что в действительности между сторонами заключён договор участия в долевом строительстве, по которому 18 сентября 2008 г. он перечислил на счёт ООО «Аванта» 40 660 000 руб. 10 ноября 2014 г. между Правительством Москвы и ЗАО «ФЦСР» был подписан акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по строительству жилого дома по адресу: , согласно которому в собственность ЗАО «ФЦСР» было передано, в том числе для расчётов с привлечёнными соинвесторами, все 156 квартир в этом доме, в число которых вошла и квартира, инвестором которой он является. С момента подписания указанного акта у ЗАО «ФЦСР» возникло обязательство по передаче ему в собственность квартиры , однако ответчик его не исполнил.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2017 г. решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 17 марта 2016 г. отменено, по делу принято новое решение, которым за Куликовым Р.В. признано право собственности на квартиру, расположенную по адресу: , . В удовлетворении исковых требований Сафонова А.В. отказано.

В кассационной жалобе поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2017 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 17 сентября 2018 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.

Согласно статье 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.

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 31 января 2002 г. между Правительством г. Москвы и ЗАО «ФЦСР» заключён инвестиционный контракт, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по комплексной реконструкции кварталов 1 и 2 Давыдково и прилегающей территории по адресу: ул. Кременчугская, вл. 11 –

17, в районе Фили-Давыдково, в целях создания жилищного фонда общей жилой площадью не менее 400 тыс. кв.м, а также объектов социально-бытового назначения.

Согласно пункту 3.1. контракта ЗАО «ФЦСР» обязалось за счёт собственных, привлечённых или заёмных средств произвести проектно-изыскательские, строительно-монтажные и пуско-наладочные работы по инвестиционным объектам и сдать их поэтапно в согласованные сторонами сроки.

В соответствии с пунктом 6.1 данного контракта инвестор (ЗАО «ФЦСР») вправе по согласованию с администрацией частично передать свои права третьему лицу при условии принятия последним условий и обязательств по контракту.

Инвестор вправе с уведомлением в установленном порядке администрации в лице Департамента муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы передать на договорной основе третьему лицу полностью или частично право инвестирования строительства жилой части объектов и право получения в собственность доли инвестора в жилой части объектов при условии сохранения за инвестором всех обязательств, предусмотренных названным контрактом (пункт 6.3).

28 марта 2005 г. между ЗАО «ФЦСР», ООО «Аванта» и ООО «АвалонИнвест» заключён инвестиционный договор № 1, предметом которого является реализация инвестиционного проекта по комплексной реконструкции жилых кварталов 1 и 2 Давыдково и прилегающей внеквартальной территории по адресу: ул. Кременчугская, вл. 11 – 17, в районе Фили-Давыдково (т., 1 л.д. 208-220).

В рамках указанного договора стороны предусматривали приобретение соинвесторами имущественных прав на жилую площадь инвестиционного объекта: доля города Москвы – 30%; собственность ЗАО «ФЦСР» – 5 %; собственность ООО «Аванта» – 60%; собственность ООО «АвалонИнвест» – 5 % (пункт 3.1).

19 июня 2008 г. между ООО «Аванта» и Сафоновым А.В. заключён договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по условиям которого стороны обязались до 1 января 2010 г. заключить договор купли-продажи квартиры, расположенной по строительному адресу: корпус 2 АБВ кварталов 1 и 2 Давыдково в районе Фили-Давыдково г. Москвы.

В договоре указано, что на момент его заключения продавцу принадлежит имущественное право требования на квартиру.

Согласно пункту 2.1 договора продавец принял на себя обязательство передать в собственность покупателю, а покупатель принять и оплатить квартиру, имеющую на момент заключения договора следующие проектные характеристики: № [redacted] (тип «И»), ориентировочная общая площадь 152 кв.м, [redacted] этаж, 2 секция, корпус [redacted] Квартира передаётся с отделкой и установленным оборудованием (т. 1 л.д. 165-175).

26 ноября 2009 г. ЗАО «ФЦСР» направило в адрес ООО «Аванта» уведомление об одностороннем расторжении инвестиционного договора № 1 от 28 марта 2005 г.

Постановлением Девятого Арбитражного апелляционного суда от 7 августа 2012 г. ООО «Аванта» отказано в иске к ЗАО «ФЦСР» о признании недействительным одностороннего расторжения ЗАО «ФЦСР» инвестиционного договора № 1 от 28 марта 2005 г.

29 декабря 2012 г. Комитетом государственного строительного надзора г. Москвы разрешён ввод в эксплуатацию построенного жилого дома с подземной автостоянкой местоположением: [redacted], строительный адрес: [redacted] (т. 1, л.д. 25-27).

10 ноября 2014 г. между Правительством Москвы и ЗАО «ФЦСР» подписан акт о результатах частичной реализации инвестиционного проекта по строительству жилого дома по адресу: [redacted], согласно которому в собственность ЗАО «ФЦСР» были переданы, в том числе для расчетов с привлечёнными соинвесторами, 156 квартир, общей площадью 17 507, 1 кв.м, что составляет 100 % общей жилой площади квартир в этом доме (т. 1, л.д. 29-35).

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 16 декабря 2015 г. в отношении ООО «Аванта» введена процедура наблюдения.

15 октября 2016 г. между ЗАО «ФЦСР» и Куликовым Р.В. заключён предварительный договор, по условиям которого стороны приняли на себя обязательство заключить в срок до 15 февраля 2016 г. договор купли-продажи недвижимого имущества, предметом которого будет являться четырёхкомнатная квартира без внутренней отделки общей площадью 142, 9 кв.м, на 20 этаже жилого дома по адресу: [redacted] (строительный адрес: [redacted] (т. 1, л.д. 5-9).

8 февраля 2016 года между ЗАО «ФЦСР» и Куликовым Р.В. заключено соглашение о передаче квартиры в качестве обеспечения по предварительному договору от 15 октября 2015 г., согласно которому продавец передаёт в ограниченное пользование покупателю четырёхкомнатную квартиру [redacted], общей площадью 142,9 кв.м, расположенную на 20 этаже жилого дома по адресу: [redacted] (т. 2, л.д. 235).

В этот же день между управляющей компанией ООО «ИВКО-2000» и Куликовым Р.В. заключён договор на управление домом и содержание общего имущества (т. 1, л.д. 11-20).

17 мая 2016 г. на основании решения Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 17 марта 2016 г. зарегистрировано право собственности Куликова Р.В. на спорную квартиру (т. 1, л.д. 195).

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 6 марта 2017 г. в удовлетворении исковых требований Сафонова А.В. к ЗАО «ФЦСР», Куликову Р.В., Макеевой Ю.А. о признании права собственности

на квартиру по адресу: [redacted], признании недействительным предварительного договора купли-продажи квартиры, заключённого 15 октября 2015 г. между ЗАО «ФЦСР» и Куликовым Р.В., истребовании данной квартиры из незаконного владения Куликова Р.В., прекращении записи в ЕГРП о праве собственности Куликова Р.В. на квартиру, возложении на него обязанности освободить квартиру, и о выселении из данной квартиры Макеевой Ю.А. и несовершеннолетних Куликова И.Р., Куликовой Е.Р. со снятием их с регистрационного учета по месту жительства в квартире, отказано (т. 2, л.д. 177-182).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 июня 2017 г. решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 6 марта 2017 г. оставлено без изменения (т. 2, л.д. 183-192).

Разрешая требования, заявленные по настоящему гражданскому делу, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда указала, что Сафонов А.В. утратил право на получение квартиры, расположенной по адресу: [redacted], поскольку его права на данную квартиру производны от прав ООО «Аванта» по инвестиционному договору от 28 марта 2005 г., который был расторгнут. Договором инвестирования № 1 от 22 марта 2005 г. не был предусмотрен конкретный перечень квартир, которые должны были войти в долю соинвестора ООО «Аванта». Обязательств по передаче квартиры истцу у ЗАО «ФЦСР» не имеется.

Кроме того, указывая на отсутствие оснований для возникновения у Сафонова А.В. права собственности на спорную квартиру, суд апелляционной инстанции сослался на преюдициальность решения Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 6 марта 2017 г.

Удовлетворяя исковые требования Куликова Р.В., судебная коллегия указала, что заключённый между Куликовым Р.В. и ЗАО «ФЦСР» предварительный договор купли-продажи от 15 октября 2015 г. по своей правовой природе является договором купли-продажи, и на основании этого договора у Куликова Р.В. возникло право на указанную квартиру.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемым судебным постановлением согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение должно быть законным и обоснованным.

Согласно части 1 статьи 196 названного кодекса при принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу.

Судом установлено, что между сторонами инвестиционного договора № 1 от 28 марта 2005 г., включая ЗАО «ФЦСР» и ООО «Аванта», сложились

отношения по инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений в строительство многоквартирных жилых домов.

В соответствии со статьёй 6 Федерального закона от 25 февраля 1999 г. № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений), на который имеется указание в инвестиционном договоре № 1, инвесторы имеют равные права на: осуществление инвестиционной деятельности в форме капитальных вложений, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами; самостоятельное определение объёмов и направлений капитальных вложений, а также заключение договоров с другими субъектами инвестиционной деятельности в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации; владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений; передачу по договору и (или) государственному контракту своих прав на осуществление капитальных вложений и на их результаты физическим и юридическим лицам, государственным органам и органам местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации; осуществление контроля за целевым использованием средств, направляемых на капитальные вложения; объединение собственных и привлечённых средств со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений на основании договора и в соответствии с законодательством Российской Федерации; осуществление других прав, предусмотренных договором и (или) государственным контрактом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 8 названного закона отношения между субъектами инвестиционной деятельности осуществляются на основе договора и (или) государственного контракта, заключаемых между ними в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Судом установлено, что доли инвесторов изначально определялись в виде процентов от построенной жилой площади, однако протокол распределения конкретных объектов завершённого строительства не подписан.

Между тем, факт участия ООО «Аванта» в инвестиционной деятельности, результатом которой является, в том числе и спорный объект недвижимости, под сомнение не поставлен и не опровергнут.

По условиям договора данному инвестору подлежало передаче 60 % общей жилой площади.

Отсутствие формального документа – проекта распределения жилой площади – само по себе не является безусловным основанием для лишения инвестора прав на результаты инвестиционной деятельности, и в случае возникновения спора не освобождает суд от предусмотренной частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязанности определить в качестве имеющего значение для дела обстоятельства вопрос о доле инвестора в результатах инвестиционной

деятельности, соответствующей его вложению, и разрешить этот вопрос с соответствующим распределением обязанности по доказыванию.

Заключённый между Куликовым Р.В. и ЗАО «ФЦСР» предварительный договор от 15 октября 2015 г. суд апелляционной инстанции квалифицировал как договор купли-продажи квартиры.

Между тем, исходя из такой квалификации, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда не учла необходимость для совершения такой сделки наличия права собственности ЗАО «ФЦСР» на спорную квартиру, которое установлено не было.

Кроме того, судом апелляционной инстанции в качестве имеющего значения для правильного разрешения спора обстоятельства не учтено, что спорная квартира была передана ЗАО «ФЦСР» Куликову Р.В. в ограниченное пользование не во исполнение договора купли-продажи, а в обеспечение исполнения предварительного договора, при этом его право собственности зарегистрировано на основании отменного судом апелляционной инстанции решения Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 17 марта 2016 г., также на основании предварительного, а не основного договора.

Указанные выше обстоятельства при применении судом апелляционной инстанции положений статьей 398 и 454 Гражданского кодекса Российской Федерации учтены не были.

Решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 6 марта 2017 г., на преюдициальность выводов которого указано в обжалуемом судебном постановлении, впоследствии было отменено определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 5 июня 2018 г.

Таким образом, рассматривая спор по существу, суд апелляционной инстанции пришёл к правильному выводу об отмене решения суда Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 17 марта 2016 г., однако учитывая приведённые выше обстоятельства, принимая решение об удовлетворении исковых требований Куликова Р.В., допустил грубые нарушения норм материального и процессуального права.

В связи с этим, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2017 г. в части, в которой принято по делу новое решение об удовлетворении исковых требований Куликова Р.В., подлежит отмене, с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 декабря 2017 г. в части, в которой

принято по делу новое решение отменить, а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи