



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-КГ20-10-К6

№ 2-480/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 января 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Марьина А.Н. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «Олимп» в лице конкурсного управляющего Ибрагимовой Р.М. к Гарипову Ралифу Мухаматзарифовичу о взыскании задолженности по договору участия в долевом строительстве жилого помещения

по кассационной жалобе Гарипова Ралифа Мухаматзарифовича на решение Нижнекамского городского суда Республики Татарстан от 25 марта 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 июля 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 марта 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., выслушав представителя Гарипова Р.М. – Зиганшина М.Р., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «ЖК «Олимп» в лице конкурсного управляющего Ибрагимовой Р.М. обратилось в суд с иском к Гарипову Р.М. и, уточнив требования, просило взыскать задолженность по договору участия в долевом строительстве жилого помещения в размере 67 200 рублей, задолженность по оплате коммунальных услуг – 7 394,11 рубля, проценты за пользование

чужими денежными средствами за период с 11 декабря 2018 г. по 1 февраля 2019 г. – 753,47 рубля, расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 рублей и расходы на уплату государственной пошлины – 2 460,43 рубля.

Решением Нижнекамского городского суда Республики Татарстан от 25 марта 2019 г. исковые требования удовлетворены частично.

С Гарипова Р.М. в пользу ООО «ЖК «Олимп» взыскана задолженность по договору участия в долевом строительстве жилого помещения – 67 200 рублей, задолженность по оплате коммунальных услуг за декабрь 2016 г. – январь 2017 г. – 7 394,11 рубля, проценты за пользование чужими денежными средствами – 753,47 рубля, а также государственная пошлина в доход г. Нижнекамска – 2 460,43 рубля.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 июля 2019 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 марта 2020 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Гариповым Р.М. поставлен вопрос об отмене указанных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 25 августа 2020 г. Гарипову Р.М. восстановлен срок подачи кассационной жалобы, а определением от 15 декабря 2020 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.

В соответствии со статьей 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 судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 21 декабря 2014 г. между ООО «ЖК «Олимп» (застройщик) и Гариповым Р.М. (дольщик) заключен договор № 116/18 участия в долевом строительстве жилого помещения в доме по ул. [REDACTED].

Согласно данному договору застройщик обязался в срок до 30 июня 2015 г. осуществить строительство жилого дома по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], и после завершения строительства и ввода его в

эксплуатацию передать дольщику трехкомнатную квартиру общей площадью 110,2 кв.м, а дольщик обязался оплатить ее стоимость и принять в соответствии с условиями договора.

В соответствии с пунктом 1.11 договора при увеличении общей площади квартиры по сравнению с первоначально оплаченной площадью более чем на один квадратный метр, подтвержденном фактическими замерах БТИ (техническим паспортом), дольщик обязан в течение тридцати банковских дней после отправления застройщиком письменного уведомления (заказного письма) об изменении площади оплатить разницу в метраже по стоимости одного квадратного метра, сложившейся на день подписания договора.

Пунктом 4.3 договора общая стоимость договора определена в размере 5 289 600 рублей, стоимость одного квадратного метра квартиры на дату заключения договора – 48 000 рублей.

На основании подписанного сторонами 17 ноября 2016 г. предварительного акта приема-передачи по договору участия в долевом строительстве жилого помещения № 116/18 дольщик принял жилое помещение для целей осуществления подготовительных мероприятий к строительно-отделочным работам.

С момента подписания указанного выше акта дольщик обязался ежемесячно производить оплату коммунальных платежей и услуг (пункт 4).

20 мая 2017 г. между сторонами подписан акт приема-передачи по договору участия в долевом строительстве жилого помещения № 116/18 – трехкомнатной квартиры общей площадью 111,6 кв.м.

В пункте 6 акта приема-передачи от 20 мая 2017 г. стороны подтвердили, что дольщик обязуется оплатить разницу в метраже квартиры в размере 1,4 кв.м в течение тридцати банковских дней со дня получения уведомления об увеличении площади квартиры согласно пункту 1.11 договора участия в долевом строительстве жилого помещения.

В соответствии с представленным истцом расчетом ответчик должен оплатить разницу между установленной договором площадью квартиры и фактической площадью в размере 67 200 рублей.

Согласно указанному расчету задолженность ответчика по коммунальным платежам за декабрь 2016 г. и январь 2017 г. составила 7 394,11 рубля.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24 января 2018 г. ООО «Жилой комплекс «Олимп» признано несостоятельным (банкротом), в отношении его открыто конкурсное производство.

19 апреля 2018 г. конкурсный управляющий ООО «Жилой комплекс «Олимп» направил в адрес ответчика требование об уплате названной задолженности.

Возражая против удовлетворения требований истца о взыскании задолженности по договору участия в долевом строительстве жилого помещения, Гарипов Р.М. ссылаясь на то, что данные обязательства

прекращены зачетом встречных однородных требований, произведенным на основании его заявления от 24 июля 2017 г.

Установив, что фактическая площадь переданной истцу квартиры увеличилась по сравнению с установленной договором площадью этой квартиры, суд первой инстанции с учетом условий договора участия в долевом строительстве жилого помещения пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца разницы в размере 67 200 рублей, а также начисленных на них процентов за пользование чужими денежными средствами.

При этом суд первой инстанции указал, что проведение зачета встречных однородных требований невозможно в силу требований Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Суд апелляционной инстанции с учетом приобщенного к материалам дела определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 апреля 2019 г. о признании недействительным зачета встречных требований от 24 июля 2017 г. согласился с выводами суда первой инстанции.

Проверяя доводы кассационной жалобы Гарипова Р.М., судебная коллегия по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции указала, что в общую сумму задолженности ООО «ЖК «Олимп» также входит компенсация морального вреда, штраф и судебные расходы, которые не являются однородными требованиями, а также указала на то, что ответчик со встречным иском в рамках настоящего дела не обращался.

Кроме того, судебная коллегия по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции сочла, что в данном случае целесообразно проведение зачета в порядке исполнения судебного постановления, установленном статьей 88¹ Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 410 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Из установленных обстоятельств дела следует, что решением Приволжского районного суда г. Казани от 16 декабря 2016 г. по делу № 2-10112/16 с ООО «ЖК «Олимп» в пользу Гарипова Р.М. взысканы компенсации морального вреда – 10 000 рублей и штраф – 5 000 рублей.

Определением Приволжского районного суда г. Казани от 6 февраля 2017 г. с ООО «ЖК «Олимп» в пользу Гарипова Р.М. взысканы расходы на оплату услуг представителя – 7 000 рублей.

Указанные выше судебные постановления, на основании которых ООО «ЖК «Олимп» обязано уплатить Гарипову Р.М. названные денежные суммы, вступили в законную силу и на их основании Гарипову Р.М. выданы исполнительные листы.

Кроме того, вступившим в законную силу решением Приволжского районного суда г. Казани от 7 июля 2017 г. с ООО «ЖК «Олимп» в пользу Гарипова Р.М. взысканы: неустойка – 188 000 рублей, компенсация морального вреда – 5 000 рублей, штраф – 96 500 рублей и расходы на оплату услуг представителя – 10 000 рублей.

24 июля 2017 г. ООО «ЖК «Олимп» получило заявление Гарипова Р.М. о частичном прекращении взаимных обязательств, возникших из договора участия в долевом строительстве жилого помещения, на сумму 67 200 рублей путем зачета встречных денежных требований.

Поскольку срок исполнения обязательства Гариповым Р.М. наступил, а заявление о зачете сделано Гариповым Р.М. до возбуждения дела о банкротстве ООО «ЖК «Олимп», то выводы суда первой инстанции о недопустимости зачета со ссылкой на положения статей 63 и 61³ Федерального закона от 26 октября 2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) являются ошибочными.

Кроме того, постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 23 октября 2019 г. отказано в удовлетворении заявления конкурсного управляющего ООО «ЖК «Олимп» о признании недействительным указанного выше зачета встречных требований от 24 июля 2017 г.

Из указанного постановления Арбитражного суда Поволжского округа следует, что между сторонами произведены действия, направленные на установление сальдо взаимных предоставлений по договору участия в долевом строительстве жилого помещения, не являющиеся сделкой, которая может быть оспорена по правилам статьи 61³ Закона о банкротстве.

Поскольку при наличии соответствующих оснований обязательство прекращается заявлением должника о зачете, то предъявление встречного иска этого должника о признании зачета не требуется.

В данном случае для зачета встречных денежных требований не имеет значения из каких оснований они возникли.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что по настоящему делу судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм материального права, которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их

юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были. Не были устранены указанные нарушения закона и судом кассационной инстанции.

Исходя из изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 июля 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 марта 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 18 июля 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 24 марта 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи