ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-В08-64

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 9 сентября 2008 г.

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

председательствующего Горшкова В.В.
судей Харланова А.В,
Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Зуйковой Н[redacted] А[redacted] к ООО «Стройальянс «Монолит», ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» о признании недействительным соглашения о расторжении договора инвестирования строительства жилья, взыскании денежных сумм, по встречному иску ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» к Зуйковой Н[redacted] А[redacted], ООО «Стройальянс «Монолит» о признании договора инвестирования строительства ничтожным, по надзорной жалобе Зуйковой Н[redacted] А[redacted] на решение Головинского районного суда г. Москвы от 6 сентября 2006 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 ноября 2006 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения представителей Зуйковой Н.А. – Капбу А.И., Зуйкова С.Г., поддержавших доводы надзорной жалобы, представителей ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» Пятаченко Е.Л., Бельдиева А.И., Степанову Н.Е., возражавших против удовлетворения надзорной жалобы и отмены судебных постановлений, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Зуйкова Н.А. обратилась в суд с иском к ООО «Стройальянс «Монолит», ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» о признании недействительным соглашения о расторжении договора инвестирования строительства жилья, взыскании денежных сумм, ссылаясь на то, что 7 апреля 2004 года между ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» и ООО «Стройальянс «Монолит» заключен договор инвестирования строительства квартиры. По условиям договора ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» (инвестор) передало ООО «Стройальянс «Монолит» (соинвестор) права на оформление в собственность указанной квартиры. ООО «Стройальянс «Монолит», в свою очередь, обязалось уплатить ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» сумму инвестиций в размере [redacted] руб. [redacted] коп. Данным договором предусмотрено право соинвестора передавать права инвестирования третьим лицам при условии письменного согласия на это инвестора. 17 июня 2004 года ООО «Стройальянс «Монолит» заключило с Зуйковой Н.А. договор долевого участия в строительстве квартиры № [redacted] согласно которому ООО «Стройальянс «Монолит» передало истице право инвестирования строительства указанной квартиры с правом получения ее в собственность при условии оплаты Зуйковой Н.А. суммы, эквивалентной [redacted] долларов США. Обязательства по договору от 17 июня 2004 года заявительница выполнила полностью, однако впоследствии, 15 ноября 2004 года, договор между ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» и ООО «Стройальянс «Монолит» от 7 апреля 2004 года был расторгнут; согласно протоколу от 26 ноября 2004 года денежные суммы, полученные ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» от ООО «Стройальянс «Монолит» по договору от 7 апреля 2004 года, учтены в счет обязательств ООО «Стройальянс «Монолит» по другим договорам инвестирования. Квартира Зуйковой Н.А. не передана. По мнению заявительницы, по вине ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» ей причинены убытки, поскольку деньги за квартиру № [redacted] перечислены данной компании, однако квартира истице так и не предоставлена.

ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой», не согласившись с исковыми требованиями Зуйковой Н.А., предъявила встречный иск о признании ничтожным договора от 17 июня 2004 года, сославшись на то, что сделка заключена ответчиками по встречному иску без письменного согласования с ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой».

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 6 сентября 2006 года в удовлетворении первоначальных исковых требований Зуйковой

Н.А. отказано, встречные исковые требования ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» удовлетворены. Решением суда в пользу Зуйковой Н.А. с ООО «Стройальянс «Монолит» взыскана сумма, эквивалентная [redacted] долларов США.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 ноября 2006 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Зуйковой Н.А. ставится вопрос об отмене решения Головинского районного суда г. Москвы от 6 сентября 2006 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 ноября 2006 года.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Корчашкиной Т.Е. от 24 января 2008 года в истребовании дела отказано.

Определением Головинского районного суда г. Москвы от 3 марта 2008 года Зуйковой Н.А. восстановлен срок для подачи надзорной жалобы на решение Головинского районного суда г. Москвы от 6 сентября 2006 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 ноября 2006 года.

Заместитель Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаев В.И. не согласился с определением судьи Верховного Суда Российской Федерации об отказе в истребовании дела, 23 апреля 2008 года истребовал дело и вынес определение от 11 августа 2008 года о передаче надзорной жалобы Зуйковой Н.А. с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 7 апреля 2004 года между ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» и ООО «Стройальянс «Монолит» заключен договор инвестирования строительства квартиры № [redacted] по адресу: [redacted]. По

условиям договора ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» (инвестор) передало ООО «Стройальянс «Монолит» (соинвестор) права на оформление в собственность указанной квартиры. ООО «Стройальянс «Монолит», в свою очередь, обязалось уплатить ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» сумму инвестиций в размере [redacted] руб. [redacted] коп., в срок не позднее 18 мая 2004 года. Пунктом 3.2.2. договора предусмотрено право соинвестора передавать права инвестирования третьим лицам при условии письменного согласия на это инвестора (т. 1, л.д. 11-12). 17 июня 2004 года ООО «Стройальянс «Монолит» заключило с Зуйковой Н.А. договор долевого участия в строительстве квартиры № [redacted] согласно которому ООО «Стройальянс «Монолит» передало истице право инвестирования строительства указанной квартиры с правом получения ее в собственность при условии оплаты Зуйковой Н.А. суммы, эквивалентной [redacted] долларов США (т. 1, л.д. 7). Обязательства по договору от 17 июня 2004 года Зуйковой Н.А. выполнены, однако впоследствии, 15 ноября 2004 года, договор между ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» и ООО «Стройальянс «Монолит» от 7 апреля 2004 года расторгнут; согласно протоколу от 26 ноября 2004 года, денежные суммы, полученные ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» от ООО «Стройальянс «Монолит» по договору от 7 апреля 2004 года, учтены в счет обязательств ООО «Стройальянс «Монолит» по другим договорам инвестирования. Квартира Зуйковой Н.А. не передана.

Разрешая спор по существу, суд исходил из того, что договор о долевом участии в строительстве от 17 июня 2004 года между Зуйковой Н.А. и ООО «Стройальянс «Монолит» в нарушение договора от 7 апреля 2004 года заключен без письменного согласования сделки с ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой», каких-либо обязательств перед Зуйковой Н.А. данная компания не имеет, деньги истицей уплачены ООО «Стройальянс «Монолит», поэтому они подлежат взысканию с ООО «Стройальянс «Монолит».

Суд также сослался на то, что в соответствии со статей 391 Гражданского кодекса РФ перевод должником своего долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора.

Такое согласие ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» не давало, в связи с чем суд пришел к выводу о том, что договор № [redacted] от 17 июня 2004 года о долевом участии в строительстве жилого дома является недействительным в силу его ничтожности, поэтому встречные исковые требования ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» подлежат удовлетворению.

Между тем при вынесении решения суд не учел, что согласно пункту 1 договора № [redacted] от 17 июня 2004 года о долевом участии в строительстве жилого дома ООО «Стройальянс «Монолит» передает Зуйковой Н.А. право долевого участия и инвестирования строительства с правом получения однокомнатной квартиры № [redacted] в доме-новостройке по адресу: [redacted] (т. 1 л.д. 7).

Таким образом, по договору от 17 июня 2004 года к истице перешло право долевого участия в строительстве, которое принадлежало ООО «Стройальянс «Монолит» на основании договора инвестирования № [redacted] от 7 апреля 2004 года. Данное право долевого участия в строительстве сторонами не оспаривалось.

Суд, сославшись на положения статьи 391 Гражданского кодекса Российской Федерации, в судебном постановлении не указал, какой долг был переведен должником на другое лицо указанными выше договорами.

Суд также не установил, имелось ли какое-либо долговое обязательство между юридическими лицами и в каком объеме оно переводилось на истицу.

Между тем из материалов дела усматривается, что инвестиционные взносы по договору, заключенному между ООО «Стройальянс «Монолит» и ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой», внесены в полном объеме.

В соответствии со статей 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из материалов дела видно, что ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» не возражала против привлечения денежных средств третьих лиц для строительства жилого дома по [redacted] бульвару.

Разрешая спор по существу, суд не учел, что договор о долевом участии в строительстве жилого дома со стороны Зуйковой Н.А. выполнен в полном объеме, ООО «Стройальянс «Монолит» также выполнило обязательство по перечислению денежных средств в объеме, предусмотренном договором.

По инвестиционному договору, заключенному с истицей, ей были переданы, в том числе, право получения в собственность квартиры, которое ранее принадлежало ООО «Стройальянс «Монолит». Следовательно, ООО

«Стройальянс «Монолит» передало Зуйковой Н.А. право требования надлежащего исполнения обязательств.

Правоотношения по переходу прав кредитора к другим лицам регулируются статьей 382 Гражданского кодекса РФ, согласно которой, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

На момент расторжения юридическими лицами договора инвестирования права по данному договору уже были переданы Зуйковой Н.А., а обязательства по уплате инвестиционных взносов исполнены.

При вынесении решения, признавая сделку, заключенную между Зуйковой Н.А. и ООО «Стройальянс «Монолит», недействительной в силу её ничтожности, суд не учел указанные выше обстоятельства и оценки им не дал.

Судом установлено, что Зуйковой Н.А. на расчетный счет ООО «Стройальянс «Монолит» перечислены денежные средства по договору двумя платежами 21 июня 2004 года и 1 июля 2004 года, а также путем передачи генеральному директору ООО «Стройальянс «Монолит» денежных средств за проданную истицей квартиру. ООО «Стройальянс «Монолит» перечислило на счет ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» денежные средства в счет оплаты инвестиционного взноса тремя платежами, состоявшимися 17 июня 2004 года, 6 июля 2004 года и 14 июля 2004 года.

То обстоятельство, что уплаченные Зуйковой Н.А. деньги за квартиру № [redacted] перечислены на расчетный счет ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой», подтверждается копиями имеющихся в материалах дела платежных поручений и уведомления от 22 июля 2004 года, а также вступившим в законную силу приговором Пресненского районного суда г. Москвы от 2 августа 2007 г., которым генеральный директор ООО «Стройальянс «Монолит» - Зассеев З.З. осужден за мошенничество, в том числе, и в отношении Зуйковой Н.А.

ООО «Стройальянс «Монолит», располагая информацией о том, что денежные средства за квартиру № [redacted] поступили от Зуйковой Н.А. и она заявляет права на указанное жилое помещение, в нарушение взятых на себя обязательств 15 ноября 2004 года и с согласия ОАО Холдинговая компания

«Главмосстрой» расторг договор инвестирования, распределив денежные средства, поступившие от истицы, в счет взаиморасчетов между организациями.

Таким образом, денежные средства, переданные по договору, находились у ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой», которая получила деньги Зуйковой Н.А. и распорядилась ими. Данные обстоятельства имеют существенное значение для правильного разрешения спора, однако суд при вынесении решения им оценку не дал.

Кроме того, при рассмотрении настоящего дела судом первой инстанции не определена правовая природа договора от 7 апреля 2004 года, заключенного между ООО «Стройальянс «Монолит» и ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой».

Между тем указанные обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения данного спора, подлежали проверке и установлению при рассмотрении гражданского дела, однако в нарушение требований статьи 198 Гражданского процессуального кодекса РФ судом не исследовались и не проверялись.

В случае заключения между ООО «Стройальянс «Монолит» и ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой» договора простого товарищества суду при вынесении решения следовало решить вопрос о применении статьи 1044 Гражданского кодекса РФ, в соответствии с пунктом 3 которой в отношениях с третьими лицами товарищи не могут ссылаться на ограничения прав товарища, совершившего сделку, по ведению общих дел товарищей, за исключением случаев, когда они докажут, что в момент заключения сделки третье лицо знало или должно было знать о наличии таких ограничений.

Тогда при заключении договора о долевом участии в строительстве от 17 июня 2004 года между ООО «Стройальянс «Монолит» и Зуйковой Н.А. как третьим лицом по отношению к товарищам не имело значения отсутствие письменного согласия на это ОАО Холдинговая компания «Главмосстрой», и у суда не имелось оснований для признания указанной сделки ничтожной.

В связи с изложенным Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение суда первой инстанции и кассационное определение нельзя признать законными и они подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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

определила:

решение Головинского районного суда г. Москвы от 6 сентября 2006 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 ноября 2006 года отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

