



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ16-91

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 июня 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Атрошенко В. В. к ООО «Старкос-А» о регистрации договора участия в долевом строительстве,

по кассационной жалобе представителя Атрошенко В. В. – Пичугиной И. Н. на решение Троицкого районного суда г. Москвы от 6 апреля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 октября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Атрошенко В.В. – Пичугиной И.Н., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Старкос-А» – Каморина А.В., представителя Комитета г. Москвы по обеспечению реализации инвестиционных проектов в строительстве и контролю в области долевого строительства (Москомстройинвест) – Силантьевой Е.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Атрошенко В. [] В. [] обратился в суд с иском к ООО «Старкос-А» о регистрации договора участия в долевом строительстве № 32-10-2010, подписанного сторонами 29 октября 2010 г., по условиям которого ответчик принял на себя обязательство по завершении строительства жилого дома, расположенного по строительному адресу: [] [] [], строительный номер [], передать в собственность истца жилое помещение в виде двухкомнатной квартиры проектной площадью [] кв.м, секции 1, на [] этаже, номер на площадке 5.

В настоящее время, по утверждению истца, правовых препятствий для регистрации договора не имеется, данный договор совершен в надлежащей форме, обязательство по оплате названного выше объекта долевого строительства в размере 3 019 744 руб. истцом исполнено, а единственным препятствием для государственной регистрации спорного договора являются действия (бездействие) ответчика, в связи с чем имеются правовые основания для регистрации сделки на основании решения суда.

Ответчик иск не признал.

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 6 апреля 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 октября 2015 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2016 г. отказано в передаче кассационной жалобы Атрошенко В.В. для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В повторной кассационной жалобе представителя Атрошенко В.В. – Пичугиной И.Н., ставится вопрос об отмене решения Троицкого районного суда г. Москвы от 6 апреля 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 октября 2015 г., как незаконных.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 19 мая 2016 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 24 февраля 2016 г. и 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 14 марта 2007 г. между Атрошенко В.В. и ООО «Десна» заключен договор № [REDACTED] о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома по строительному адресу: Московская область, [REDACTED], который зарегистрирован Комитетом по управлению имуществом г. Троицка 15 марта 2007 г. (л.д. 11-18).

По условиям вышеназванного договора по окончании строительства жилого дома истец должен получить в собственность в этом доме двухкомнатную квартиру площадью [REDACTED] кв.м, секция 1, этаж [REDACTED], № на площадке 5.

Основанием для заключения данного договора явился инвестиционный контракт № [REDACTED] на строительство объекта недвижимости жилого назначения на территории г. Троицка Московской области от 15 апреля 2004 г. (л.д. 159-171).

Согласно дополнительному соглашению от 22 октября 2008 г. № 1 об уступке прав и обязанностей инвестора по инвестиционному контракту от 15 апреля 2004 г. № [REDACTED] обязанности ООО «Десна» перед третьими лицами в рамках заключенных договоров были переданы ООО «Старкос-А» (л.д. 130-158).

29 октября 2010 г. между ООО «Старкос-А» и Атрошенко В.В. подписан договор участия в долевом строительстве № [REDACTED] в отношении того же объекта долевого строительства (л.д. 21-31).

11 ноября 2010 г. сторонами договор участия в долевом строительстве от 29 октября 2010 г. № [REDACTED] передан на государственную регистрацию.

С 13 ноября 2010 г. по 12 декабря 2012 г. государственная регистрация договора приостановлена в связи с наличием информации об аресте объекта долевого строительства, который наложен на основании определения Подольского городского суда Московской области от 16 июля 2008 г. (л.д. 32).

С 13 декабря 2010 г. по 16 марта 2011 г. государственная регистрация договора приостановлена на основании заявления Назарова А.С, действовавшего от имени ООО «Старкос-А» (л.д. 33).

16 марта 2011 г. сторонам Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области направлено сообщение об отказе в государственной регистрации договора (л.д.79).

Определением Подольского городского суда от 2 марта 2012 г. меры по обеспечению иска в виде запрета совершать какие-либо действия, связанные с отчуждением, обременением, распоряжением частью жилого дома в виде объекта долевого строительства, отменены (л.д. 34-36).

23 июня 2014 г. Назаровым А.С, действовавшим от имени ООО «Старкос-А», в Управление Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Москве подано заявление о возобновлении государственной регистрации договора от 29 октября 2010 г. №32-10-2010 (л.д. 37).

29 июля 2014 г. Атрошенко В.В. в адрес ООО «Старкос-А» направлено письменное уведомление о готовности предоставления документов для государственной регистрации сделки (л.д. 38, 78).

8 октября 2014 г. от Атрошенко В.В. в адрес ООО «Старкос-А» направлена телеграмма с просьбой явиться 10 октября 2014 г. в часы приема с 08:00 до 15:00 в УФРС г. Троицка для регистрации договора (л.д.77).

Решением Троицкого районного суда г. Москвы от 19 декабря 2013 г. по гражданскому делу № [REDACTED] исковые требования Атрошенко В.В. к ООО «Старкос-А», ООО «Десна» о признании участником долевого строительства, возложении обязанности заключить договор о переводе обязательств оставлены без удовлетворения. Указанное решение апелляционным определением Московского городского суда от 2 июля 2014 г. изменено – из мотивировочной части решения исключен вывод суда, о том, что не имеется оснований полагать, что денежные средства, внесенные Атрошенко В.В. в счет исполнения обязательств по договору о долевом участии, фактически были использованы для строительства жилого дома, и что у ООО «Десна» возникло право на какую-либо долю площадей дома, в остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения (л.д. 53–57, 58–63).

Право собственности на объект долевого строительства ни за кем не зарегистрировано (л.д. 226).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что отсутствуют правовые основания, предусмотренные пунктом 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, для регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного между Атрошенко В.В. и ООО «Старкос-А», поскольку истец не представил доказательств, подтверждающих обоснованность заявленных требований.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав на то, что истец Атрошенко В.В. не представил допустимых доказательств оплаты ООО «Десна» 3 019 744 руб. по договору о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома, так как в материалы дела представлена лишь копия квитанции об оплате от 14 марта 2007 г. (л.д. 19).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления вынесенными с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В силу пункта 2 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд по требованию другой стороны вправе вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

В силу части 2 статьи 1 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» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только установленными данной статьей способами, в частности, на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно части 3 статьи 4 вышеуказанного Федерального закона договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с частью 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

По смыслу названных норм материального права, помимо установления обстоятельства уклонения ответчика от государственной регистрации сделки, юридически значимыми обстоятельствами для разрешения спора является выяснение вопросов о соблюдении сторонами надлежащей формы сделки, а также об отсутствии иных препятствий для ее государственной регистрации.

В подтверждение заявленных требований истцом представлен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED] от 29 октября 2010 г., заключенный между ним и ООО «Старкос-А» и подписанный сторонами, в отношении объекта недвижимости: двухкомнатной квартиры площадью [REDACTED] кв.м, секция 1, этаж [REDACTED], № на площадке 5 в жилом доме, расположенном по строительному адресу: [REDACTED], строительный номер [REDACTED].

Основанием для заключения данного договора послужили – инвестиционный контракт № [REDACTED] на строительство объекта недвижимости жилищного назначения на территории [REDACTED] области от 15 апреля 2004 г.; дополнительное соглашение № 1 от 22 октября 2008 г. о переводе прав и обязанностей с ООО «Десна» на ООО «Старкос-А» по инвестиционному контракту № [REDACTED] перед третьими лицами в рамках заключенных с ними договоров; договор № [REDACTED] о долевом участии в строительстве жилого дома по адресу: [REDACTED], [REDACTED], строительный номер [REDACTED], заключенный 14 марта 2007 г. между ООО «Десна» и Атрошенко В.В.

Пунктом 1 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что сделка в письменной форме должна быть совершена путем составления документа, выражающего ее содержание и подписанного лицом или лицами, совершающими сделку, или должным образом уполномоченными ими лицами.

Как следует из содержания договора от 29 октября 2010 г., стороны выразили согласие на установление правоотношений, вытекающих из договора о долевом участии в строительстве, приняли на себя взаимные права и обязанности по нему (л.д. 21-31).

Материалами дела также подтверждается, что истец неоднократно направлял ответчику предложения о регистрации вышеназванного договора, однако от регистрации ответчик уклоняется, до настоящего времени договор не зарегистрирован в установленном законом порядке (л.д. 38, 78).

Указанные обстоятельства являлись юридически значимыми для правильного разрешения спора, однако в нарушение норм процессуального права должной правовой оценки судом не получили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает также необходимым отметить следующее.

Как указано в апелляционном определении, дополнительным основанием для отказа в иске послужило то, что истец не исполнил обязательство по оплате объекта долевого строительства в размере 3 019 744 руб.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Из буквального толкования пункта 6.3 подписанного сторонами договора от 29 октября 2010 г., следует, что на момент его подписания денежные средства в размере 3 019 744 руб. внесены участником долевого строительства полностью по договору № [REDACTED] от 14 марта 2007 г. и

инвестор-застройщик претензий по внесению денежных средств не имеет (л.д. 26).

Кроме того, факт оплаты истцом объекта долевого строительства в названном размере ответчиком не опровергался при рассмотрении иного гражданского дела с участием тех же сторон (л.д. 45, 64, 80, 85, 113-116, 172, 183-186, 217-219, 227-228, 237-238).

Однако судом апелляционной инстанции не была дана оценка данным обстоятельствам, а также условию договора.

Вывод судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда о том, что копия квитанции, представленная истцом, не является допустимым доказательством, подтверждающим внесение денежных средств, не может служить безусловным основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.

Наличие у истца копии квитанции о внесении 3 019 744 руб. по договору о долевом участии в строительстве вместо оригинала, как указывал истец, объясняется тем, что оригинал платежного поручения был передан ООО «Старкос-А» (л.д. 238).

Указанные доводы Атрошенко В.В. подлежали проверке, однако апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 октября 2015 г. в нарушение положений части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации ответов на указанные доводы не содержит.

Допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Атрошенко В.В.

Поскольку повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 1 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»), а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной 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 2 октября 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

