

Список дел и материалов, назначенных к слушанию на

12.04.2022

[Показать](#)[Поиск информации по делам и материалам](#)[Вернуться к списку дел и материалов](#)

## Гражданские и административные дела - апелляция

### дело № 33-14921/2020

[Дело](#)[Движение дела](#)[Стороны](#)[Судебный акт #1 \(Определение\)](#)

Судья: Бубнова Ю.А. Дело №33-14921/2020

(дело №2-1105/2020)

#### АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

09 июля 2020 года г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего Пономаревой Л.Е.,

судей Калашникова Ю.В., Сагитовой Е.И.,

по докладу судьи Калашникова Ю.В.,

при помощнике судьи Маиловой Н.Ф.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ООО «КПК» к ООО «Ариал Строй Юг», Омельянову Дмитрию Владимировичу, Поддубной Екатерине Ивановне о расторжении договора долевого участия в строительстве жилья, признании недействительными договоров переуступки прав требований по договору долевого участия в строительстве, применении последствий недействительной сделки, по встречному иску Поддубной Екатерины Ивановны к ООО «КПК» о признании добросовестным приобретателем,

по апелляционной жалобе представителя ООО «КПК» по доверенности Добродомовой Е.В. на решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 28 января 2020 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

установила:

ООО «КПК» обратилось в суд с иском к ООО «Ариал Строй Юг», Омельянову Д.В., Поддубной Е.И. о расторжении договора долевого участия в строительстве от 04 июля 2016 года, признании недействительными договоров цессии от 27 сентября и 15 декабря 2017 года, применении последствий их недействительности, а также признании права собственности на квартиру площадью <...> расположенную по адресу: <Адрес...>

Требования обоснованы тем, что 04 июля 2016 года ООО «КПК» и ООО «Ариал Строй Юг» заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. По условиям данного договора ООО «Ариал Строй Юг» обязалось обеспечить своевременную оплату, а ООО «КПК» обязалось в августе 2016 года построить жилой дом, и после ввода его в эксплуатацию передать ООО «Ариал Строй Юг» вышеупомянутую

квартиру. Однако ООО «Ариал Строй Юг», не исполнив надлежащим образом обязательства по оплате и не уведомив истца, на основании договора цессии от 27 сентября 2017 года уступило права и обязанности по указанному договору долевого участия в строительстве Омельянову Д.В., который в свою очередь, на основании договора цессии от 15 декабря 2017 года уступил их Поддубной Е.И.

Поддубная Е.И. обратилась в суд со встречным иском к ООО «КПК» о признании добросовестным приобретателем вышеупомянутой квартиры и признании на данную квартиру права собственности.

В обоснование требований указано, что на основании заключенного с Омельяновым Д.В. договора цессии от 15 декабря 2017 года Поддубной Е.И. перешло право требования к ООО «КПК» вышеупомянутой квартиры по договору участия в долевом строительстве от 04 июля 2016 года. При заключении с Омельяновым Д.В. сделки цессии Поддубная Е.И. проявила необходимую и разумную степень осмотрительности и заботливости, оплатила за уступленное право 2 442 300 рублей. Поддубная Е.И. указала, что она не знала и не могла знать о том, что ООО «Ариал Строй Юг» не исполнило финансовые обязательства по договору долевого участия перед застройщиком.

Обжалуемым решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 28 января 2020 года, в удовлетворении исковых требований ООО «КПК» к ООО «Ариал Строй Юг», Омельянову Дмитрию Владимировичу, Поддубной Екатерине Ивановне о расторжении договора долевого участия в строительстве жилья, признании недействительными договоров переуступки прав требований по договору долевого участия в строительстве, применении последствий недействительной сделки отказано.

Встречный иск Поддубной Екатерины Ивановны к ООО «КПК» о признании добросовестным приобретателем удовлетворен.

Суд признал Поддубную Екатерину Ивановну добросовестным приобретателем двухкомнатной квартиры, общей площадью <...> жилой площадью <...> расположенной на третьем этаже многоквартирного дома по адресу: <Адрес...>

Признано за Поддубной Екатериной Ивановной право собственности на двухкомнатную квартиру, общей площадью <...> жилой площадью <...> расположенную на третьем этаже многоквартирного дома по адресу: <Адрес...>

В апелляционной жалобе представитель ООО «КПК» по доверенности Добродомова Е.В. просит решение отменить, удовлетворив заявленные требования ООО «КПК» в полном объеме, в удовлетворении встречного иска отказать. Считает решение суда незаконным и необоснованным, принятым с нарушением норм материального права, при неверном определении обстоятельств имеющих значение для дела. Договор переуступки права требования по договору долевого участия, заключенный до полной оплаты долевого строительства, является недействительной сделкой. Следовательно, не влечет никаких правовых последствий.

Исследовав материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав явившихся лиц, судебная коллегия приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 04.07.2016 г. между ООО «КПК» и ООО «Ариал Строй Юг» заключен договор участия в долевом строительстве № 43/ДДУ-2016 многоквартирного дома, по адресу: <Адрес...> (в настоящее время <Адрес...> с целью приобретения ООО «Ариал Строй Юг» в последующем права собственности на двухкомнатную квартиру <№...> площадью <...> (пункт 2.1 договора).

В соответствии с п.4.1 договора срок передачи квартиры определен не позднее августа 2016 г.

Согласно пункта 3.2.1 договора, дополнительного соглашения к договору, цена долевого участия дольщика оценивается сторонами как долевой взнос в размере 2 907 500 руб.

Пунктом 3.2.1 договора установлен срок уплаты данной суммы в течение трех банковских дней с момента государственной регистрации договора.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю 08.07.2016 г.

15.08.2016 г. между ООО «КПК» и ООО «Ариал Строй Юг» подписано дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве, согласно которого установлен порядок расчета путем поставки ООО «Ариал Строй Юг» арматуры ООО «КПК» на сумму 606 000 руб. до 16.08.2016 г., оплаты наличных средств в сумме 1 700 153 руб. до 17.08.2016 г.

Указанное соглашение зарегистрировано в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

В пункте 6.1 договора от 04.07.2016 г. указано, что договор может быть расторгнут застройщиком в одностороннем порядке в случае просрочки внесения долевого взноса более чем на три месяца, если в соответствии с договором уплата цены должна производиться дольщиком путем единовременного внесения платежа.

04.07.2016 г. между ООО «КПК» и ООО «Ариал Строй Юг» заключен договор поставки, согласно которого последний обязался поставить истцу арматуры на 18 393 900 руб. со сроком поставки не позднее 28.07.2016 г.

Судом установлено, что ООО «КПК» и ООО «Ариал Строй Юг» пришли к соглашению, что последний оплатит стоимость квартиры по договору долевого участия в строительстве поставкой арматуры.

12.07.2016 г. ООО «Ариал Строй Юг» обратилось к истцу с просьбой выдать справки об отсутствии задолженности и предоставило гарантийные обязательства по выплате оставшейся задолженности.

20.07.2016 года ответчик поставил арматуру на сумму 601 347 руб.

После получения справок об отсутствии задолженности ответчик уклонялся от поставки арматуры.

18.08.2016 г. ООО «КПК» потребовало расторжения договора долевого участия в строительстве № 43/ДДУ-2016 от 04.07.2016 г.

В соответствии с пунктом 4 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

Пунктами 3-5 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлен порядок одностороннего расторжения договора застройщиком в этом случае.

Из указанных положений закона в их взаимосвязи следует, что односторонний отказ застройщика от договора (расторжение договора) является последствием нарушения участником долевого строительства обязательств по внесению оплаты строительства.

Согласно ч. 5 ст. 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца, является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 3 ст. 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

Однако, после направления претензионного письма от 18.08.2016 г. и до окончания строительства застройщик использовал денежные средства ООО «Ариал Строй Юг», не уведомляя его о каких-либо претензиях по поводу просрочки платежа и внесения дополнительных сумм, между сторонами споров не возникало.

Таким образом, как верно указано судом первой инстанции, застройщиком не был соблюден обязательный порядок расторжения договора, регламентированный статьей 9 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе. Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо. Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

Судом первой инстанции принято во внимание также то обстоятельство, что ООО «КПК» не просило признать недействительными выданные им справки об отсутствии задолженности у ООО «Ариал Строй Юг».

27 сентября 2017 года на основании договора цессии ООО «Ариал Строй Юг» уступило права и обязанности по договору долевого участия от 04 июля 2016 года Омельянову Д.В.

На основании заключенного с Омельяновым Д.В. договора цессии от 15 декабря 2017 года Поддубной Е.И. перешло право требования к ООО «КПК» вышеупомянутой квартиры по договору участия в долевом строительстве от 04 июля 2016 года.

Свои обязательства по оплате, по договорам уступки прав требований Поддубная Е.И., Омельянов Д.В. выполнили в полном объеме.

Договоры уступки прав требования зарегистрированы в установленном законом порядке в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю.

При регистрации договора уступки прав требования ООО «Ариал Строй Юг» представлен ряд документов о том, что обязательства по оплате объекта долевого строительства квартиры <№...>, общей площадью <...> жилой площадью <...> расположенную на <...> многоквартирного жилого дома <Адрес...>, по договору долевого участия в строительстве №43/ДДУ-2016 от 04.07.2016 г. исполнены в полном объеме перед ООО «КПК».

При регистрации сделки было установлено, что данный объект и право требования на указанный объект не находилось в залоге и не было обременено правами третьих лиц. Следовательно, Поддубная Е.И. не могла предполагать необоснованность предоставленных документов ООО «Ариал Строй Юг» при регистрации договора уступки прав требования.

Таким образом, при предоставлении ООО «Ариал Строй Юг» в регистрирующий орган документов, подтверждающих исполнение своих обязательств, ООО «КПК» принял на себя ответственность за фактическое неисполнение ООО «Ариал Строй Юг» обязательств по спорному помещению, в связи с чем ответственность не может быть возложена на других цессионариев.

Судом первой инстанции правомерно отвергнуты доводы ООО «КПК» об отсутствии полной оплаты стоимости квартиры со стороны ООО «Ариал Строй Юг», поскольку эти доводы опровергаются справками об отсутствии задолженности ООО «Ариал Строй Юг». В свою очередь, неполная оплата договора со стороны ООО «Ариал Строй Юг» не свидетельствует о нарушении условий договора Поддубной Е.И. и ее осведомленности о взаимоотношениях ООО «КПК» и ООО «Ариал Строй Юг».

Каких-либо доказательств, подтверждающих, что Поддубная Е.И. знала или должна была знать о неполной оплате договора долевого участия в строительстве со стороны ООО «Ариал Строй Юг» представлено не было и в материалах дела такие доказательства отсутствуют.

При вышеизложенных обстоятельствах, судом первой инстанции сделан правильный вывод об отсутствии оснований для расторжения договора и о применении последствий недействительности ничтожной сделки в отношении Омельянова Д.В. и Поддубной Е.И. Кроме того, удовлетворение исковых требований ООО «КПК» повлекут нарушение конституционных прав Омельянова Д.В. и Поддубной Е.И., поскольку они не нарушали условий, заключенных с ними договоров, которые прошли регистрацию в установленном законом порядке.

Суд первой инстанции также пришел к правомерному выводу о признании Поддубной Е.И. добросовестным приобретателем права на спорную квартиру.

Вместе с тем, согласно п.1 ст.382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты (п.1 ст.384 ГК РФ).

В соответствии с ч.1 ст.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Таким образом, по договору цессии от 15 декабря 2017 года Поддубной Е.И. перешло только право требования к ООО «КПК» квартиры по договору участия в долевом строительстве от 04 июля 2016 года, а не само имущество в виде указанной квартиры.

Учитывая изложенное, у суда первой инстанции отсутствовали основания для признания за Поддубной Е.И. права собственности на спорную квартиру.

Согласно п.2 ст. 328 ГПК РФ по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

Учитывая изложенное, судебная коллегия полагает необходимым изменить решение суда первой инстанции в части признания за Поддубной Е.И. права собственности на квартиру <Адрес...> заменив его на признание за последней права требования этой квартиры по договору участия в долевом строительстве №43/ДДУ-2016 от 04 июля 2016 года.

В остальном доводы апелляционной жалобы выводов суда первой инстанции не опровергают, не содержат предусмотренных ст. 330 ГПК РФ правовых оснований для отмены решения суда в апелляционном порядке. Обстоятельства, имеющие юридическое значение для дела судом установлены правильно, всем представленным доказательствам суд дал надлежащую правовую оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ.

Руководствуясь статьями 328 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

определила:

Решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 28 января 2020 года, изменить в части признания за Поддубной Е.И. права собственности на квартиру <Адрес...> заменив его на признание за Поддубной Екатериной Ивановной права требования этой квартиры по договору участия в долевом строительстве №43/ДДУ-2016 от 04 июля 2016 года.

В остальной части решение Прикубанского районного суда г. Краснодара от 28 января 2020 года, оставить без изменения.

Председательствующий:

Судьи: