

Каранетов А.Г.

д.ю.н., директор Юридического института «М-Логос»

ИНТЕРЕСНЫЕ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ ПО ЧАСТНОМУ ПРАВУ ЗА МАРТ 2016 ГОДА

1) [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 09.03.2016 N 308-ЭС15-16377](#) (судьи Букина И.А., Капкаев Д.В. и Разумов И.В.)

При наличии двух конкурирующих и исполненных со стороны покупателей договоров долевого участия в строительстве в отношении одних и тех же квартир, приоритет для целей перехода (признания) права собственности на квартиру имеет тот покупатель, который первым вступил в фактическое владение. Однако этот подход не распространяется на ситуацию, когда квартиры были переданы одному из покупателей в объекте незавершенного строительства, и соответственно акт приема-передачи не может свидетельствовать о вступлении одного из покупателей в фактическое владение спорными квартирами. Кроме того, суд вправе отказать в иске о регистрации перехода права на квартиры, если истцом является недобросовестное лицо, которое должно было знать о наличии прав на эти квартиры других покупателей, наложении ареста на указанные квартиры по их искам и своими противоправными действиями содействовало более раннему вступлению во владение.

Фабула:

Тут мы имеем очень интересное дело, ставящее целый ряд правовых проблем.

Фабула, если кратко такова, застройщик осуществил двойную продажу квартиры в строящемся доме. Первому покупателю он по заключенному в 2007 году предварительному договору обещал заключить в будущем основной договор участия в долевом строительстве при наступлении ряда условий. Условия наступили в 2008 году, но застройщик уклонился от заключения и покупатель пошел в суд требовать понуждения к заключению договора. В качестве обеспечительных мер, принятых судом в 2009 году, был запрет Росреестру совершать записи о регистрации договоров участия в строительстве. Затем осенью 2010 года суд, помимо запрета, адресованному Росреестру, также установил и для застройщика запрет распоряжаться 45 проектируемыми квартирами в строящемся доме. В том же 2010 году покупатель, наконец, выиграет суд и получает решение о понуждении к заключению договора, которое вступает в силу в 2011 году. При этом суд выносит решение именно обязать заключить договор, а не признать его заключенным (как с 2015 году теперь предусмотрено в новой редакции ст.445 ГК). На запрос истца суд [разъясняет](#), что он считает договор участия в долевом строительстве заключенным с 7 февраля 2011 года. Итак, покупатель все-таки добился справедливости и договор вступил в силу.

Но тут выяснилось, что застройщик успел еще в 2010 году, в период, когда действовали обеспечительные меры в виде запрета Росреестру на регистрацию договоров, все-таки продать эти 45 спорных квартир стороннему покупателю (г-ну Айриеву В.М.) по договору участия в долевом строительстве, тем самым нарушив обеспечительные запреты, наложенные судом. Эта вторая продажа естественно не была зарегистрирована в Росреестре из-за наличия в реестре записи о запрета. Более того, застройщик оформил с этим вторым покупателем акт приема-передачи квартир. Это была какая-то виртуальная передача, так как дом еще не был построен к тому моменту. Дальше больше: этот г-н Айриев оперативно просудился в СОЮ и получил решение о признании его права собственности на права собственности на долю в «объекте незавершенного строительства в размере 2786/10 000 доли в спорном доме,

состоящей из квартир, являвшихся предметом договора». Оперативно, так как застройщик не сопротивлялся и признал иск.

Далее застройщик ушел в банкротство, и первый покупатель, так и не добившийся исполнения судебного решения о понуждении к заключению договора, пошел в рамках дела о банкротстве признавать ничтожным вторую продажу. И все суды ему отказали, посчитав, что а) эти 45 квартир были проданы в промежуток, когда обеспечительные меры не запрещали застройщику заключать договор, но запрещали лишь Росреестру проводить регистрацию договоров, б) договор со вторым покупателем был заключен хоть и позже заключения предварительного договора с истцом, но раньше, чем по суду был признан заключенным основной договор с истцом, в) право собственности г-на Айриева признано СОЮ.

Что решил ВС?

ВС эту аргументацию разбивает в пух и прах.

Во-первых, он отвергает преюдицию, так как а) истец в том деле в СОЮ не участвовал и на него преюдиция не распространяется, и б) даже если бы и участвовал, это не мешало бы ему оспорить сделку по продаже квартиры г-ну Айриеву.

Комментарий: не готов этот вывод комментировать, так как не специалист в процессуальном праве. С тезисом «а» вроде бы все понятно. Вот тезис «б» более спорен.

Во-вторых, Суд пишет, что в поведении застройщика и г-на Айриева были признаки недобросовестности: а) в момент заключения договора с г-ном Айриевым все-таки действовали обеспечительные меры, адресованные хотя и не застройщику, но Росреестру, и г-н Айриев теоретически с учетом стандарта добросовестности и разумности и с учетом того, что он покупал все-таки 45 квартир, мог бы об этом знать, так как информация об этих судебных спорах о понуждении к заключению основного договора участия в долевом строительстве была доступна в kad.arbitr.ru; б) оплата квартир подтверждалась копиями квитанций, которые были датированы 2007 годом, а не 2010 годом, когда он заключил договор с застройщиком, а оригиналы квитанций г-н Айриев так и не представил, а экспертиза, проведенная в рамках уголовного дела, подтвердила, что деньги реально застройщику не поступали; в) г-н Айриев точно знал о спорах по поводу этих квартир, как минимум, осенью 2010 года, когда получил отказ от Росреестра в регистрации договора по причине наличия обеспечительных мер, и тем не менее после этого пошел в СОЮ за решением о признании своего права собственности на них, г) ну и наконец, очень подозрительно вел себя и застройщик, легко признав в СОЮ иск.

Комментарий: Ну тут прямо классика недобросовестного поведения. Схема в чистом виде. Так что ВС следует полностью поддержать.

Но важнее даже другое. Важны два правовых вывода.

Первый состоит в том, что Верховный Суд, по-моему, чуть ли не впервые аннулирует сделку на основе доктрины недобросовестного вторжения в чужие договорные отношения. Я являюсь активным сторонником этого подхода. Обязательственные права кредитора могут и должны защищаться путем оспаривания сделки, заключенной должником с третьим лицом, если такая сделка приводит к невозможности исполнения договора кредитора и должника и при этом третье лицо было недобросовестно, то есть знало и не могло не знать, что это «вторжение» приведет к нарушению договорного права кредитора. Тут есть в зарубежном праве спор, достаточно ли того, что интервент знал или не мог не знать, либо нужно доказать какую-то особую упречность его поведения, граничащую со сговором с должником. Вопрос этот сложный и спорный. Я немного писал об этой доктрине *Interference*

within contract в одной из [недавних статей](#) (там есть и ссылки на литературу). В любом случае в данном деле мы имеем все признаки очевидной злонамеренной недобросовестности. Скорее всего, г-н Айриев просто был в сговоре с застройщиком и тот с его помощью пытался уклониться от исполнения своих обязательств перед истцом по передаче квартир. Могу, конечно, ошибаться, но ВС, видимо, увидел перед глазами именно эту «картинку».

Второй состоит в том, что в момент заключения второго договора с г-ном Айриевым нарушено то было не право истца на получение квартир по основному договору, а его право из договора предварительного на заключение договора. Ведь на момент заключения оспариваемого договора с г-ном Айриевым еще не вступило в силу решение суда о признании заключенным основного договора участия в долевом строительстве с истцом. На этом этапе действовал лишь предварительный договор, обязывающий к заключению основного договора.

С обеими этими подходами следует согласиться.

В-третьих, Суд дает очень интересный obiter dictum. Он пишет следующее:

«Согласно сложившейся в судебной практике правовой позиции, при наличии двух конкурирующих и исполненных со стороны покупателей договоров долевого участия в строительстве в отношении одних и тех же квартир, приоритет для целей перехода (признания) права собственности на квартиру имеет тот покупатель, который первым вступил в фактическое владение. Однако применительно к обстоятельствам настоящего дела по акту от 30.12.2011 были переданы доли в виде квартир в объекте незавершенного строительства, и потому такой акт не может подтверждать переход в пользу Айриева В.М. фактического владения спорными квартирами. Как пояснили лица, участвовавшие в судебном заседании, дом не введен в эксплуатацию и в настоящее время. Кроме того, следует отметить, что приоритет в споре двух конкурирующих дольщиков не может быть отдан также и тому покупателю, который является недобросовестным и своими противоправными действиями содействовал более раннему вступлению во владение».

Комментарий:

Итак, ВС РФ четко формирует правовую позицию о том, что по общему правилу при конкуренции двух приобретателей одной вещи приоритет для целей перехода (признания) прав имеет тот, кто первым вступил во владение.

Но далее Суд отделяет фактуру дела от этой правовой позиции (говоря языком английского права, осуществляет *distinguishing* и формирует новое, уточненное *ratio decedendi*) на основе того, что передачей владения не является формальное составление акта в ситуации, когда дом не достроен, а также указывает, что даже если бы он и был достроен, передача владения не принимается в качестве критерия определения победителя при конкуренции покупателей в ситуации «двойной продажи», если лицо формально получившее владение первым было недобросовестным.

На мой взгляд, техника написания этого прецедента в целом достаточно высокая. К сожалению, далеко не все судьи ВС владеют этой техникой, и часто понять правовую позицию и ее логику из прочтения очень сложно. Такие решения в итоге никакого значения с точки зрения унификации и развития судебной практики не имеют. Но тут мы имеем пример относительно качественной мотивировки. Таких бы актов побольше.

По существу, я с obiter dictum по поводу того, кто побеждает при конкуренции покупателей в ситуации двойной продажи, согласен. Этот подход строго говоря не вытекает из буквы ст.398 ГК, которая исключает иск об отобрании вещи, если вещь передана третьему лицу во владение о собственности. Ситуацию же, когда вещь передается третьему лицу во владение для целей дальнейшего приобретения на нее права собственности,

ст.398 ГК не регулирует. Но, мне кажется, и здесь должен быть по общему правилу отказ в иске об отобрании и присуждении прав на вещь тому, кто получил владение.

Также согласен я и с уточнением по поводу того, что сам факт подписания акта не является передачей владения, и с исключением для случаев недобросовестности лица, получающего владение.

Чего же не хватает этому тексту?

Во-первых, того, чтобы Суд в obiter dictum, раз уж он начал четко фиксировать правовую позицию, действующую в качестве общего правила, сослался на конкретные прецеденты. А то некрасиво получается: Суд пишет, что, мол, «согласно сложившейся судебной практике признается...», и никаких ссылок не дает.

Во-вторых, Суд не делает оговорку о том, как это общее правило о разрешении споров о конкуренции покупателей должно применяться в ситуации, когда один договор зарегистрирован, а другой нет. По мне так очевидно, что зарегистрированный договор побеждает незарегистрированный, даже если последний был заключен раньше и владение покупатель по нему получил раньше кроме случаев, когда покупатель по зарегистрированному договору был явно недобросовестным и, заключая договор знал или не мог не знать о наличии ранее заключенного, хотя и незарегистрированного договора. В принципе это все можно вывести из творческого толкования п.3 ст.433 ГК (отсутствие регистрации влечет отсутствие договора для третьих лиц) в сочетании с практикой ВАС по схожим вопросам, возникающим при отсутствии регистрации договора аренды, в рамках которой ВАС уточнял ранее, что эта «непротивопоставимость» незарегистрированного договора работает только в отношении добросовестных третьих лиц (см. п.4 Информационного письма Президиума ВАС №165 от 25.02.2014). Мне кажется, если ВС начал в определении фиксировать четкую правовую позицию, то надо ее гипотезу и диспозицию очень внимательно конкретизировать. А то есть опасения, что в аналогичных делах, где окажется конфликт между двумя покупателями одной недвижимости, суды начнут следовать позиции ВС о приоритете того, кто получил владение первым, не замечая, что в этих делах может быть тот нюанс, что один из договоров был зарегистрирован, а другой, по которому владение было передано, нет.

2) [Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 03.03.2016 N 309-ЭС15-13936](#) (судьи Борисова Е.Е., Киселева О.В. и Попова Г.Г.)

Размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 Гражданского кодекса в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Извлечения из определения:

Суды, не отрицая наличия в данном случае оснований для взыскания с ответчика в пользу истца убытков, как применимого в этом случае способа восстановления его нарушенных прав, отказали в удовлетворении его иска по существу лишь только по одному основанию - недоказанности стоимости выполненных работ, а следовательно, размера убытков.

Обращаясь в суд, истец представлял свои доказательства размера понесенных им затрат, в том числе, заключение экспертизы, проведенной в рамках уголовного дела, согласно которому стоимость работ по объекту составляет 240 097 450 руб.

Суды не признали данное заключение надлежащим доказательством по причине отсутствия в нем указания на акты выполненных работ по форме КС-2 и справок о стоимости выполненных работ по форме КС-3. Однако поскольку суды не учли, что истец по условиям договора возводил спорный объект своими силами и за свой счет, а договор о взаимном сотрудничестве, имеющий смешанную природу, не содержал такой обязанности, их выводы без ссылки на закон, почему результаты экспертизы о стоимости работ не могут быть установлены на основании этого доказательства, нельзя признать обоснованными.

Вместе с тем Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в пункте 11 было разъяснено, что размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 Гражданского кодекса в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Учитывая необходимость специальных познаний при определении размера убытков, суд, на который п. 3 ст. 9 Арбитражного процессуального кодекса РФ возложены обязанности по оказанию содействия в реализации прав участников процесса, должен был создать условия для достижения результата по назначенной им экспертизе, а также для всестороннего и полного исследования доказательств, установления фактических обстоятельств, правильного применения законов и иных нормативных правовых актов при рассмотрении дела.

В силу вышеизложенного Судебная коллегия полагает, что судебные акты нельзя признать законными и обоснованными, поскольку при их принятии были нарушены положения пункта 5 статьи 393 Гражданского кодекса о том, что суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков только в связи с недоказанностью размера подлежащих взысканию убытков.

Судам при новом рассмотрении дела также нужно иметь в виду, что при определении размера убытков, причиненных истцу, необходимо руководствоваться положениями части 2 статьи 393 Гражданского кодекса о том, что возмещение убытков в полном размере будет достигнуто, если кредитор будет поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

Поскольку интерес истца в реализации договора о сотрудничестве заключался в получении в собственность согласованной с ответчиком части площадей в построенном им жилом доме, но в результате неправомерных действий ответчика им не достигнут и уже не может быть достигнут по причине отчуждения дома третьим лицам, размер причиненных тем самым истцу убытков может быть определен исходя из стоимости подлежащих передаче ему площадей по условиям договора с учетом пропорционального возведения объекта незавершенного строительства.

Комментарий:

В принципе тут Суд применил новую, вступившую в силу летом 2015 года норму п.5 ст.393 ГК о запрете на отказ во взыскании убытков только лишь по причине недоказанности размера убытков с разумной степенью достоверности. Ретроспективное применение этой нормы к договорам, заключенным до 1 июня 2015 года, вполне оправданно, так как ранее этот

подход был отражен на уровне правовых позиций ВАС РФ (Постановление Президиума ВАС №2929/11).

В целом я поддерживаю этот подход, воспринятый из дореволюционного российского права, а также Принципов международных коммерческих договоров УНИДРУА. В 2013 году мы в Юридическом институте «М-Логос» проводили даже научный круглый стол по этой проблематике (видеозапись см. [здесь](#)). Ранее я уже писал об этом подходе (см.: Карапетов А.Г. Средства защиты прав кредитора в свете реформы гражданского законодательства // Вестник гражданского права. 2009. N 4. С. 163 – 195, а также мою недавнюю [статью в Вестнике экономического правосудия о моделях защиты гражданских прав](#)). Поддерживает этот подход и Пленум ВС РФ (см. Постановления Пленума ВС №25 от 23 июня 2015 года и №7 от 24 марта 2016 года).

По большому счету этот подход означает, что, если истец представляет доказательства своих убытков, бремя опровержения этого расчета переносится на ответчика. Если тот будет пассивным, суд будет вынужден взыскать убытки, но не придерживаясь расчета истца, а заменив его на собственный гипотетический расчет. Последнее крайне маловероятно. Так что де-факто суды скорее будут снижать стандарт доказывания и с большей охотой верить расчетам истцов. Это выглядит, конечно, немного иезуитским, но все же, теоретически, вполне эффективным способом вынудить суды снизить стандарт доказывания, завышение которого ранее и было основной причиной повальных отказов в иске о взыскании убытков.

В то же время, как представляется, многие суды все еще не вполне привыкли к новому решению и не осознают, что при добросовестной попытке истца доказать свои убытки и пассивности ответчика, им следует полагаться на расчет истца. В итоге суды нередко продолжают при любых сомнениях в обоснованности расчета убытков, представленного истцом, отказывать в иске.

Соответственно, чем больше и чаще Судебная коллегия по экономическим спорам и Судебная коллегия по гражданским делам в своей практике будет подтверждать этот подход и прояснять детали его применения, тем быстрее он укоренится в практике нижестоящих судов.

Один из важных нюансов, на которые не все обращают внимание, состоит в том, что применение такого подхода к разрешению споров об убытках оправдано только тогда, когда истец добросовестно попытался доказать свои убытки и представил более или менее релевантные доказательства. Есть опасения в том, что истцы могут начать паразитировать на сложившейся правовой ситуации и вовсе обленятся и не будут вовсе ничего доказывать или будут представлять абсолютно ничем не обоснованные расчеты, перекладывая бремя опровержения этих надуманных расчетов на ответчика и вынуждая суд самому мучиться с гипотетическим расчетом убытков истца.

В этой связи это определение показывает, что применение такого подхода работает в тех случаях, когда истец представил доказательства (в данном счете даже экспертное заключение). Нижестоящему суду эта экспертиза показалась не вполне точной и он отказал в иске вовсе. Верховный Суд вполне оправданно не согласился с нижестоящим судом и напомнил о применении нового подхода. Более того, ВС РФ даже указал нижестоящим судам на то, каким способом следует рассчитывать убытки истца.

В общем, по крайней мере, при поверхностном рассмотрении это определение следует поддержать.

Арендатор земельного участка, полученного в аренду от публичного образования, вправе требовать расторжения договора по правилам ст.620 ГК, если в результате принятия органами публичной власти решений целевое назначение данного участка было изменено, что стало препятствовать использованию участка для тех целей, ради которых он брался в аренду. К недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды.

Извлечения из определения:

Ссылаясь на нецелесообразность сохранения договора аренды и несения расходов по нему в связи с невозможностью использования земельного участка по назначению, указанному в договоре, общество обратилось в арбитражный суд с иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды, руководствуясь ст.ст. 450, 619, 620 Гражданского кодекса РФ, ст.ст. 45, 46 Земельного кодекса РФ, статьей 43 Градостроительного кодекса города Москвы, исходили из того, что общество не обжаловало в порядке и в сроки, установленные законом, действия (бездействие) должностных лиц и распоряжение префекта Северо-Восточного административного округа города Москвы, а также из недоказанности обществом оснований для расторжения договора аренды, предусмотренных Гражданским кодексом РФ, иным законом или договором, указав, что Гражданское законодательство не содержит в качестве основания расторжения договора его нецелесообразность.

Указанные выводы судов не могут быть признаны обоснованными по следующим основаниям.

Исходя из положений пп. 2 и 4 ст. 620 Гражданского кодекса РФ следует, что к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности публично-правовое образование, реализуя свои полномочия в обеспечении устойчивого развития территории и тем самым - в защите публичного интереса, может изменить правовой режим земельного участка, его разрешенное использование таким образом, что арендатор участка лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы с этим же публично-правовым образованием при заключении договора аренды с учетом законодательства РФ на момент заключения договора.

В этом случае стороны договора аренды могут прийти к соглашению о его изменении (с соблюдением императивных норм земельного и гражданского законодательства). Если договор аренды не может быть изменен или стороны не приходят к соглашению о его изменении, то арендатор не лишен права на основании п. 2 ст. 620 Гражданского кодекса РФ, обратиться с требованием о досрочном расторжении договора.

Иной подход означал бы возложение на арендатора обязанности уплачивать арендную плату по договору в отсутствие реальной возможности пользоваться объектом аренды по назначению.

Установив невозможность использования обществом спорного земельного участка в соответствии с условиями договора (строительство магазина) и отсутствие между сторонами соглашения об изменении вида разрешенного использования (благоустройство и озеленение без возможности осуществления застройки), у судов не имелось оснований для отказа в

удовлетворении требований о расторжении договора аренды земельного участка на основании п. 2 ст. 620 Гражданского кодекса РФ.

Комментарий:

По-моему, тут отражена вполне разумная позиция. Арендодатель принимает на себя обязательства обеспечить спокойное владение и пользование имуществом в целях, указанных в договоре. Если даже не по вине арендодателя возникают обстоятельства, препятствующие использованию имущества по согласованному назначению. Пункт 2 ст. 620 ГК гласит, что арендатор вправе требовать расторжения, если «имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования». Это по сути договорная гарантия: по общему правилу в обязательство арендодателя входит не только передача во владение имущества, но и обеспечение спокойного его использования в согласованном назначении. Вполне очевидно, что фабула дела подпадает под гипотезу этой нормы.

4) [Определение КЭС Верховного Суда РФ от 24.03.2016 305-ЭС15-15707](#) (судьи Капкаев Д.В., Ксенофонтов Н.А. и Шилов О.Ю.)

Исковая давность по требованию о возврате средств, уплаченных покупателем за подлежащую передаче в будущем вещь, начинается исчисляться не ранее расторжения договора и возникновения у продавца денежного обязательства по возврату предоплаты.

Фабула:

Инвестор внес оплату за строящуюся недвижимость по инвестиционному договору, застройщик недвижимость не передал. Срок разрешения на строительство истек. Через какое-то время инвестор потребовал возврата денег с процентами (в рамках дела о банкротстве застройщика). Нижестоящие суды посчитали, что срок давности истек, так как его надо считать с момента, когда инвестор узнал о том, что истек срок разрешения на строительство.

Что решил ВС? Комментарий

Суд решил, что само по себе истечение срока разрешения на строительство и невозведение к этому сроку застройщиком здания не прекращает обязательства (названные Судом «натурные») застройщика о передачи недвижимости в силу невозможности исполнения. Обязательства сохраняются и после этого. Это вполне логично. Если мы признаем договоры купли-продажи будущей, то по другому и быть не может.

При этом Суд дал важное толкование норме ст. 487 ГК, которая предоставляет покупателю, не получившему товар, право выбора между требованием о передаче товара в натуре и возвратом предоплаты. Некоторые суды почему-то считают, что это требование о возврате предоплаты не является кондикцией, не увязано с необходимостью предварительно расторгнуть договор и не подчиняется общим правилам о возврате имущества при расторжении, а является каким-то особым способом защиты права. Я в своей книге о расторжении нарушенного договора в 2007 году писал, что этот подход неправильный, и упоминание в ст. 487 ГК о праве требовать возврата предоплаты означает ни что иное, как указание на право расторгнуть договор и требовать возврата предоплаты.

Суд поддерживает такой же подход и считает, что, так как договор покупатель ранее не расторгал, то и обязательство по возврату предоплаты не возникло. А раз не возникло, то и не начал течь срок давности. Соответственно, срок давности не истек. В то же время отказ судов в удовлетворении иска о возврате предоплаты Суд не отменил, посчитав, что по существу решения судов, хотя и мотивированы неправильно, в части возврата предоплаты верны, так

как неденежные требования о передаче имущества при возбуждении дела о банкротстве продавца подлежат трансформации в денежные лишь в рамках конкурсного производства. Вот этот пассаж, я честно говоря, не совсем понял. Из текста непонятно, заявлял ли инвестор отказ от договора перед походом в суд. Если заявлял, то трансформация договорного «натурного» обязательства по передаче недвижимости в денежное по возврату предоплаты происходит не по банкротным основаниям, а в силу общих норм ГК. Неужели покупатель не может расторгнуть неисполненный продавцом договор в период введенной против последнего процедуры наблюдения? Да даже если не заявлял отказ, на мой взгляд, сам факт предъявления требования о возврате предоплаты однозначно свидетельствует о таком отказе.

Буду благодарен, если коллеги, разбирающиеся в банкротстве, прокомментируют. Видимо, все дело в том, что покупатель заявил требование о возврате предоплаты в рамках дела о банкротстве, а не в самостоятельном исковом производстве. Правильно ли я понимаю, что, если бы он подал этот иск не в рамках дела о банкротстве, у него не было бы проблем с возвратом предоплаты?

В части начисления процентов Суд признал отказ в их взыскании неверным и в этой части решения нижестоящих судов отменил. Видимо, суд посчитал, что эти требования денежные, а раз по ним вслед за основным долгом по возврату предоплаты срок давности не истек, то их взыскание можно было рассмотреть в рамках дела о банкротстве.

Что же до самого вопроса о сроке давности по требованию о возврате предоплаты, то здесь есть один важный нюанс. ВАС и вслед за ним ВС считали и считают, что давность по этому требованию течет с момента расторжения. И это, как уже говорилось, вполне логично с точки зрения кондикционной природы такого требования, нашедшей подтверждение в принятой в 2015 году новой редакции ст.453 ГК. Но вот насколько это справедливо, для меня до сих пор остается вопросом. Дело в том, что при таком подходе покупатель может не отказываться от договора годами (хоть 20 лет), а потом вдруг отказаться и потребовать назад предоплату еще в течение 3 лет после расторжения. В итоге договорный спор может оказаться в суде за всеми мыслимыми временными пределами, когда никаких документов, которые могли бы подтвердить факт исполнения договора и отсутствия нарушения и соответственно оснований для расторжения, у продавца нет. Конечно же, блокировать давностью отказ от договора глупо по формальным (это не иск) и сущностным (все-таки этот отказ завершает неопределенное положение) соображениям. Но не логичнее ли срок давности на производные от расторжения договора требования о возврате предоплаты при расторжении договора покупателем (или неоплаченного имущества при расторжении договора продавцом) считать все-таки с момента, когда истец узнал о нарушении договора?

5) [Определение КЭС Верховного Суда РФ от 29.03.2016 № 306-ЭС15-16624](#) (судьи Чучунова Н.С., Грачева И.Л., Маненкова А.Н.)

Норма ст.712 ГК о праве подрядчика осуществлять удержание подлежащей передаче заказчику вещи в обеспечение требований об оплате, несмотря на отсутствие в норме указания на право сторон согласовать иное, является диспозитивной и данное право подрядчика может быть исключено соглашением сторон.

Извлечения из определения:

Судами установлено и из материалов дела следует, что обществом «РМА Рус» (заказчик) и обществом «Стройинвест» (подрядчик) заключен договор на строительство объекта «Завод по производству трубопроводной арматуры» на территории ОЭЗ «Алабуга» в Республике Татарстан, по условиям которого заказчик поручает, а подрядчик обязуется построить объект в соответствии со сроками, указанными в графике работ, строительными нормами и

правилами и технической документацией; передать заказчику законченный строительством и готовый к вводу в эксплуатацию объект.

Заказчик обязуется принять надлежащим образом выполненные работы, законченный строительством объект и оплатить работы в соответствии с порядком и условиями договора. Результатами работ, согласно пункту 2.3 договора, являются построенный и подготовленный в эксплуатацию объект, готовый к незамедлительной и дальнейшей бесперебойной эксплуатации по его основному функциональному назначению, переданная заказчику исполнительная документация.

Общество «Стройинвест» письмом от 31.07.2014 № 266 сообщило, что исполнительная документация готова к передаче истцу при условии окончательной оплаты выполненных и принятых по акту работ, и, указывая на то, что у общества «РМА Рус» перед ним имеется долг в сумме 142 461 899 рублей 06 копеек, отказало в передаче исполнительной документации со ссылкой на статью 712 Гражданского кодекса.

Апелляционная инстанция указала, что при наличии между сторонами спора об оплате выполненных работ удержание ответчиком исполнительной документации в целях обеспечения требования об оплате работ в данном случае следует признать правомерным, соответствующим положениям статьи 712 Гражданского кодекса.

Суд округа согласился с мнением апелляционной инстанции. Данные выводы судов Судебная коллегия признает ошибочными по следующим основаниям.

Статьей 712 Гражданского кодекса предусмотрено, что при неисполнении заказчиком обязанности уплатить установленную цену либо иную сумму, причитающуюся подрядчику в связи с выполнением договора подряда, подрядчик имеет право на удержание, в соответствии со статьями 359 и 360 настоящего Кодекса, результата работ, а также принадлежащих заказчику 6 оборудования, переданной для переработки (обработки) вещи, остатка неиспользованного материала и другого оказавшегося у него имущества заказчика до уплаты заказчиком соответствующих сумм.

Согласно пункту 1 статьи 359 Гражданского кодекса кредитор, у которого находится вещь, подлежащая передаче должнику либо лицу, указанному должником, вправе в случае неисполнения должником в срок обязательства по оплате этой вещи или возмещению кредитору связанных с нею издержек и других убытков удерживать ее до тех пор, пока соответствующее обязательство не будет исполнено.

Удержанием вещи могут обеспечиваться также требования хотя и не связанные с оплатой вещи или возмещением издержек на нее и других убытков, но возникшие из обязательства, стороны которого действуют как предприниматели.

Таким образом, в силу указанных норм, удержание имущества кредитором возможно только в том случае, если должник не исполнил в срок обязанность по оплате указанного имущества. В соответствии с пунктами 3.15.3, 11.1, 11.10.3 договора обязанность по оплате выполненных работ возникает у заказчика после передачи подрядчику построенного объекта и соответствующей исполнительной документации.

Заказчик полностью оплатил работы в соответствии с условиями договора подряда от 18.04.2013 № 8, что не отрицается ответчиком.

Между сторонами в рамках дела № А65-16811/2014 имеется спор по оплате дополнительных работ, не предусмотренных указанным договором. Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.01.2016 судебные акты первой и апелляционной инстанций по указанному делу отменены, дело направлено на новое рассмотрение в арбитражный суд Республики Татарстан.

Соглашение сторон, изложенное в пункте 21.8 договора, о том, что подрядчик не будет иметь прав, предусмотренных статьей 712 Гражданского кодекса, не противоречит статье 9 Гражданского кодекса в силу диспозитивности норм статей 359, 712 Гражданского кодекса.

Обязанность подрядчика вести исполнительную документацию в соответствии с требованием законодательства Российской Федерации, строительными нормами и правилами установлена пунктами 5.7, 8.1 договора. В пункте 1.1.14 договора стороны определили, что исполнительная документация – это текстовые и графические материалы, по которым выполнялись работы, и другая документация, составляемая в ходе проведения строительных работ.

В соответствии со статьей 726 Гражданского кодекса подрядчик обязан передать заказчику вместе с результатом работы информацию, касающуюся эксплуатации или иного использования предмета договора подряда, если это предусмотрено договором либо характер информации таков, что без нее невозможно использование результата работы для целей, указанных в договоре.

Обязанность подрядчика передать заказчику исполнительную документацию предусмотрена пунктом 8.3 договора.

Судами необоснованно не принят довод истца о том, что исполнительная документация необходима как для безопасной эксплуатации объекта, так и для проведения ремонтных работ; не проверено, какая исполнительная документация подлежит передаче заказчику в соответствии с условиями договора.

Комментарий:

Определение представляет правильным. При этом следует обратить внимание на два момента.

Во-первых, стороны договором прямо исключили право подрядчика на удержание. Нижестоящие суды смутило то, что в ст. 712 ГК, которая дает подрядчику право на удержание, нет оговорки о праве сторон согласовать иное. Заказчик же ссылаясь на Постановление Пленума ВАС №16 «О свободе договора и ее пределах» от 14 марта 2014 года, согласно которому отсутствие в предписывающей норме, определяющей права и обязанности сторон договора, пресловутой оговорки о праве сторон согласовать иное отнюдь не означает, что норма императивна. Не все суды еще привыкли к новой методологии и иногда работают по старой советской формалистской методологии «нет фразы о праве оговорить иное – значит норма императивна и точка». Верховный Суд вполне оправданно квалифицирует норму ст. 712 ГК в качестве диспозитивной. К сожалению, в тексте нет подробной мотивировки. Но здесь, видимо, сыграло роль два фактора. Первый состоит в том, что нет никаких причин видеть в норме императивность, так как отсутствуют критерии императивности, закрепленные в Постановлении Пленума ВАС №16: отступление сторон от данной нормы не нарушает публичные интересы, интересы третьих лиц, основы нравственности, интересы слабой стороны договора и не противоречит существу законодательного регулирования подрядных отношений. Второй состоит в том, что сама норма о праве удержания (ст. 359 ГК), к которой отсылает ст. 712 ГК, прямо диспозитивна в силу наличия в ней прямой оговорки на сей счет. В таких условиях просто удивительно, что суды увидели в ст. 712 ГК императивность.

Во-вторых, Суд посчитал, что использование удержания неправомерно, так как по условиям договора оплата работ осуществляется только после передачи исполнительной документации. В таких условиях использование удержания абсолютно неправомерно. У заказчика срок оплаты не наступает до момента передачи документации, а следовательно у заказчика нет просроченных обязательств по оплате, пока документация не передана. Статья 359 ГК говорит о праве удержать вещь только при просрочке.

За кадром остался еще один важный вопрос, который может оказаться актуальным в иных схожих спорах. Можно ли удерживать вещь, не имеющую продажной стоимости и являющуюся непреложным элементом того, что должник уже получил (например, ключи от машины или, как в данном деле, исполнительную документацию). Ведь в данном случае

применение правил о залоге, как то предписано в ст.359 ГК, невозможно. Иначе говоря, может ли удержание быть не способом обеспечения, а лишь способом стимулирования исполнения? Думаю, может. И если бы в данном деле у заказчика наступила просрочка в оплате до момента передачи документации и в договоре применение права удержания не было бы исключено, подрядчик мог бы удерживать документацию.

6) Определение КЭС Верховного Суда РФ от 31.03.2016 № 303-ЭС15-13807

(судьи Грачева И.Л., Золотова Е.Н. и Чучунова Н.С.)

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункт 2 статьи 552 ГК РФ). Для применения указанных норм не имеет значения то обстоятельство, что на момент заключения договора аренды с правом выкупа арендодатель еще не был собственником земельного участка и обладал лишь правом постоянного пользования им. Имеет лишь значение то, что на дату выкупа (внесения полной выкупной цены) арендодатель стал собственником этого участка.

Извлечения из определения:

Судебная коллегия считает правильными выводы судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что не имеется оснований считать спорный договор аренды незаключенным, поскольку стороны исполняли свои обязательства по договору, в том числе арендатор уплатил все выкупные платежи, которые арендодатель принял и не заявлял весь период аренды об отказе от договора или о его расторжении.

Суды обоснованно посчитали, что объекты недвижимости были переданы в аренду Обществу вместе с земельным участком, на котором они расположены, и плата за пользование земельным участком включена сторонами в размер арендной платы, определенной в договоре от 05.03.2009, поэтому не подлежит удовлетворению встречное требование Хозрасчетного участка (арендодателя) о взыскании платы за пользование участком, а также требование Общества о передаче ему участка, который находится в его владении.

Вместе с тем суды апелляционной и кассационной инстанций, сделав обоснованный вывод о соответствии договора аренды от 05.03.2009 требованиям гражданского и земельного законодательства, в том числе статей 273, 552 ГК РФ и статьи 35 ЗК РФ, неправильно при установленных по делу обстоятельствах посчитали, что объекты недвижимости и земельный участок, на котором они расположены, могут выступать в обороте раздельно и имеются основания для регистрации переход права собственности к Обществу на объекты недвижимости без государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок.

Согласно закрепленному в подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В соответствии со статьей 273 ГК РФ при переходе права собственности на здание строение или сооружение, принадлежащее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования.

В силу пункта 4 статьи 35 ЗК РФ отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком,

за исключением случаев прямо указанных в данной норме. В пункте 11 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 11) разъяснено, что сделка, воля сторон по которой направлена на отчуждение здания или сооружения без соответствующего земельного участка, или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости принадлежат одному лицу, является ничтожной.

По смыслу приведенных норм и разъяснений постановления Пленума ВАС РФ № 11 в случае принадлежности объектов недвижимости и земельного участка, на котором они расположены, одному лицу, в обороте объекты недвижимости и участок выступают совместно.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 ГК РФ по договору продажи здания, строения и сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом (пункт 2 статьи 552 ГК РФ).

Для применения указанных норм не имеет значения то обстоятельство, что на момент заключения договора аренды с правом выкупа арендодатель в данном деле обладал лишь правом постоянного пользования и еще не был собственником земельного участка, поскольку на дату выкупа (внесения полной выкупной цены) он стал собственником этого участка.

При таком положении суды апелляционной и кассационной инстанций приняли неверное, противоречащее требованиям статей 273, 552 ГК РФ, подпункту 5 пункта 1 статьи 1 и пункту 4 статьи 35 ЗК РФ, решение о государственной регистрации перехода к Обществу только права собственности на объекты недвижимости без земельного участка.

Указание судов апелляционной и кассационной инстанции на то, что Общество может в последующем обратиться с иском в суд об обязании ответчика заключить договор купли-продажи земельного участка, также не соответствует принципу судьбы единства земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости.

Согласно пункту 2 статьи 555 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

Суды, сделав вывод о том, что установленная пунктом 1.5 договора выкупная стоимость в размере 20 285 000 руб. не включает цену подлежащего передаче арендатору в силу пункта 2.1.2 земельного участка, в нарушение требований статьи 71 АПК РФ не исследовали, предусмотрено ли договором условие о необходимости после приобретения арендодателем права собственности на земельный участок внести изменения в договор и определить отдельно от объектов недвижимости выкупную стоимость земельного участка, не установили действительную волю сторон, касающуюся выкупной цены спорных объектов с учетом условия, предусмотренного пунктом 2.1.3 договора.

Комментарий:

Абсолютно правильное определение. По сути, Суд признал, что продавец может обязаться передать в будущем имущество, собственность на которую в момент заключения договора принадлежит третьему лицу с условием о том, что в будущем приобретет права

на данное имущество. Законность такой модели заключения договора продажи чужого имущества разумными людьми никогда не ставилась под сомнение. Но нижестоящие суды почему-то увидели в этом проблему. Это определение, как мне кажется, снимает окончательно все вопросы в этой старой проблеме. При этом, думаю, решение должно было бы быть таким же и в случае, когда в договоре прямо не было бы написано об обязательствах продавца предварительно приобрести права собственности на предмет отчуждения. В такой ситуации наличие такого обязательства должно подразумеваться.

7) Определение КЭС Верховного Суда РФ от 31.03.2016 № 305-ЭС15-14197

(судьи Золотова Е.Н., Маненков А.Н., Чучунова Н.С.)

Иск о признании недействительным ничтожного решения общего собрания участников акционерного общества может в ряде случаев предъявить не только формальный акционер общества, но и «бенефициарный владелец», контролирующий общество через цепочку зарубежных компаний.

Извлечение из определения:

Иск о признании корпоративного решения об избрании единоличного исполнительного органа в обществе недействительным был подан не акционером, а лицом, ссылающимся на свой статус «бенефициарного владельца» общества. По мнению истца, есть основания полагать, что оспариваемое решение принято неуполномоченными лицами в нарушении прямых указаний акционеров и управляющих ими лицами. Суды посчитали, что в силу пункта 7 статьи 49 Закона об акционерных обществах, правом на обжалование решений, принятых общим собранием акционеров, наделены только акционеры, в связи с чем при отсутствии у Москалева М.В. права на иск другие обстоятельства, которые входят в предмет доказывания по спорам данной категории, не подлежат установлению и оценке.

Вместе с тем судами не принято во внимание, что по смыслу названной нормы Закона об акционерных обществах, с учетом положений статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации, акционеру предоставлено право обжаловать в суд решение общего собрания акционеров по основаниям принятия данного решения с нарушением требований настоящего Федерального закона, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, устава общества, которые являются оспоримыми.

Статьей 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены основания для признания ничтожным решения собрания, в том числе, если оно принято при отсутствии необходимого кворума (пункт 2) либо по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания (пункт 3).

В соответствии с пунктом 1 статьи 69 Закона об акционерных обществах руководство текущей деятельностью общества осуществляется единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором) или единоличным исполнительным органом общества (директором, генеральным директором) и коллегиальным исполнительным органом общества (правлением, дирекцией). Исполнительные органы подотчетны совету директоров (наблюдательному совету) общества и общему собранию 5 акционеров.

Абзацем первым пункта 3 статьи 69 Закона об акционерных обществах предусмотрено, что образование исполнительных органов общества и досрочное прекращение их полномочий осуществляются по решению общего собрания акционеров, если уставом общества решение этих вопросов не отнесено к компетенции совета директоров (наблюдательного совета) общества.

В подпункте 8.2.9, пунктах 8.11, 9.1 устава общества «Аспект-Финанс» предусмотрено, что избрание генерального директора относится к компетенции Совета директоров, количественный состав которого определяется решением общего собрания акционеров.

Согласно пункту 3 статьи 66 Закона об акционерных обществах количественный состав совета директоров (наблюдательного совета) общества определяется уставом общества или решением общего собрания акционеров, но не может быть менее чем пять членов.

Судами не исследовались обстоятельства, связанные с полномочиями внеочередного общего собрания акционеров общества «Аспект-Финанс» рассмотреть вопрос об избрании исполнительного органа, который уставом общества отнесен к компетенции Совета директоров.

Кроме того, доверенность на голосование на общем собрании акционеров, выданная одним из двух акционеров общества, была датирована датой после проведения самого собрания.

В соответствии с правовой позицией, сформулированной в пункте 2 определения Конституционного Суда Российской Федерации от 17.02.2015 № 404-О положения статьи 181.5 Гражданского кодекса Российской Федерации, устанавливающие основания отнесения решений собраний, с которыми закон связывает гражданско-правовые последствия для участников соответствующего гражданско-правового сообщества, к категории ничтожных, призваны обеспечивать защиту прав и законных интересов как самих участников данного гражданско-правового сообщества, так и иных лиц, для которых принятие указанных решений также может порождать правовые последствия, на которые эти решения направлены.

Комментарий:

Очень интересное определение, допускающее наличие права на оспаривание решений собрания не у формального акционера, а у «бенефициарного владельца», контролирующего общество через цепочку зарубежных компаний. Однозначно прокомментировать это не могу, так как не специалист в корпоративном праве, но данное определение ставит очень важные вопросы. Было бы интересно увидеть мнение по данному вопросу специалистов.

8) Определение КЭС Верховного Суда РФ от 31.03.2016 № 306-ЭС15-15659

Стороны государственного контракта вправе своим соглашением увеличивать размер неустойки, по сравнению с тем, как он определен в Законе № 44-ФЗ и принятых в рамках его реализации подзаконных нормативных правовых актах.

Извлечение из определения:

В соответствии с частью 4 статьи 34 Закона № 44-ФЗ в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

Согласно части 6 статьи 34 Закона № 44-ФЗ в случае просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств (в том числе гарантийного обязательства), предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательств, предусмотренных контрактом, заказчик направляет поставщику (подрядчику, исполнителю) требование об уплате неустоек (штрафов, пени).

Частью 7 статьи 34 Закона № 44-ФЗ предусмотрено, что пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается контрактом в

размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

В соответствии с пунктом 6 Правил пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения поставщиком (исполнителем, подрядчиком) обязательства, предусмотренного контрактом, и устанавливается в размере не менее одной трехсотой действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных поставщиком (подрядчиком, исполнителем), и определяется по формуле, указанной в Правилах.

Согласно статье 332 Гражданского кодекса кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон. Размер законной неустойки может быть увеличен соглашением сторон, если закон этого не запрещает. Закон № 44-ФЗ и Правила устанавливают только нижний предел ответственности подрядчика в виде пени – «не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации», и не содержат запрета на увеличение соглашением сторон размера пени.

Исходя из изложенного, правомерным является вывод апелляционного суда о том, что установление пунктом 7.3 контракта пени в размере большем, чем указано в Законе № 44-ФЗ и Правилах, законодательству не противоречит и само по себе не может служить основанием для признания спорного условия договора недействительным по статье 168 Гражданского кодекса. Вместе с тем установленная контрактом неустойка может быть уменьшена судом при наличии оснований, предусмотренных статьями 333 Гражданского кодекса.

Комментарий:

Все решено верно. Конечно же, стороны могут повысить неустойку, предусмотренную в законе. Нельзя лишь понижать ее уровень. Это со всей очевидностью следует из ст.332 ГК.

9) Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 01.03.2016 N 52-КГ16-1

(судьи Горшков В.В., Романовский С.В. и Гетман Е.С.)

Заем может быть предоставлен посредством перечисления денежных средств заемщику третьим лицом по просьбе займодавца.

Фабула:

Займодавец предоставил заем заемщику не напрямую, а попросив третье лицо перечислить сумму займа заемщику. Нижестоящие суды это смутило.

Что решил ВС? Комментарий

Суд признал такой способ предоставления займа законным и был абсолютно прав. Это очень важный аспект. Дело в том, что, так как договор займа является у нас пока реальным договором, обязательств по его предоставлению у займодавца нет. Соответственно, в такой ситуации формально применение конструкции возложения исполнения обязательства на третье лицо по ст.313 ГК может вызывать некоторые логические затруднения. Тем не менее, с точки зрения политики права и здравого смысла нет никаких причин блокировать

возможность предоставления займа посредством перевода средств третьим лицом по просьбе займодавца. Ранее это признавал и ВАС РФ (номер постановления сейчас не вспомню).

10) [Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 01.03.2016 N 51-КГ15-14](#)

(судьи Горшков В.В., Гетман Е.С. и Романовский С.В.)

В случае реализации заемщиком своего права на досрочное погашение долга по кредитному договору, предусматривавшему аннуитетное начисление процентов, заемщик вправе потребовать перерасчета предусмотренных кредитным договором процентов, уплаченных им за период, в течение которого пользование денежными средствами уже прекратилось, и возврата их части, если таковая будет установлена.

Комментарий:

Оговорка про то, что переплата процентов при аннуитетной форме начисления процентов может быть возвращена заемщику, досрочно погасившему кредит, должна быть взыскана, если таковая будет установлена, означает, что Коллегия не вполне разобралась в вопросе о том, есть ли тут переплата или нет. Вопрос очень острый и активно обсуждается на портале Закон.ру. До конца я так и не разобрался, но складывается впечатление, что на самом деле при досрочном возврате такого кредита переплата процентов никакая не образовывается. Надеюсь, что когда-нибудь этот вопрос будет окончательно решен. Удивляет только, почему банк не заказал финансовую экспертизу, которая могла бы это подтвердить. Надеюсь, на новом витке рассмотрения этого дела она будет проведена.

11) [Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 01.03.2016 N 45-КГ16-1](#)

(судьи Юрьев И.М., Горохов Б.А. и Назаренко Т.Н.)

Не наследуются и с момента смерти должника прекращаются на будущее обязательства по уплате алиментов, как обязательства, неразрывно связанные с личностью должника. В то же время следует учитывать, что судебное постановление, предусматривающее взыскание алиментов с обязанного лица, возлагает на него обязанность ежемесячно выплачивать определенную денежную сумму, неуплата которой влечет за собой возникновение денежной задолженности (денежного обязательства). Такое денежное обязательство является долгом, не связанным с личностью, а потому обязанность по его уплате переходит к наследнику должника, которую последний, при условии принятия им наследства, обязан погасить в пределах стоимости перешедшего к нему наследственного имущества.

Комментарий:

Очень интересный подход. Говорят, он и раньше встречался в практике ВС. Получается, что присужденный долг по алиментам перестает быть связан с личностью должника и переходит в порядке универсального правопреемства на стороне должника. Возможно, в этом есть логика, но я глубоко на сей счет не думал