Судья 1-ой инстанции: Боронина Е.В.

Дело № 33-19528/24

УИД 23RS0059-01-2022-012402-27

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Москва 30 мая 2024 года

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда в составе председательствующего судьи Клюевой А.И.

и судей Лукьянченко В.В., Тюриной Е.П.

при помощнике судьи Шидаковой Р.Х.

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Клюевой А.И.

гражданское дело № № 2-3717/23 по апелляционной жалобе истца Ерченко Л.В. на решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 8 августа 2023 года, которым постановлено:

В удовлетворении иска Ерченко ... к АО «ДОМ.РФ», ППК «Фонд развития территорий» о взыскании денежных средств – отказать.

УСТАНОВИЛА

Истец Ерченко Л.В., согласно уточнению, обратился в суд с иском к ответчикам АО «ДОМ.РФ», ППК «Фонд развития территорий» о взыскании в его (истца) пользу сумма, а также расходов по уплате государственной пошлины в размере сумма, обосновывая требования нарушением его прав и законных интересов.

Истец Ерченко Л.В. в судебное заседание не явился, извещался судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Представитель ответчика (ППК «Фонд развития территорий») по доверенности Султанов Б.Р. в судебное заседание явился, исковые требования не признал.

Представитель ответчика (АО «ДОМ.РФ») в судебное заседание не явился, извещался судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в материалы дела представлены возражения на иск.

Представители третьих лиц (ООО «Сочи-Абсолют», АО «Банк ДОМ.РФ») в судебное заседание не явились, извещались судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Третьи лица (конкурсные управляющие Курочкин В.И. и Байрамбеков М.М.) в судебное заседание не явились, извещались судом о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Судом постановлено вышеуказанное решение, об отмене которого просит истец по доводам апелляционной жалобы.

Стороны в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явились, извещены надлежащим образом, доказательств уважительности причин неявки не представили, ходатайств, препятствующих рассмотрению дела, не заявили. При таком положении судебная коллегия в соответствии с ч.3 ст.167 ГПК РФ сочла возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле, признав причины неявки неуважительными.

Изучив материалы дела, проверив и оценив фактические обстоятельства дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами и требованиями закона.

Согласно положениям ст. 23.2 Федерального закона от 30.12.2014 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в целях реализации государственной жилищной политики, направленной на повышение гарантии защиты прав и законных интересов граждан - участников долевого строительства, функции по формированию компенсационного фонда долевого строительства за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков осуществляет публично-правовая компания "Фонд развития территорий" (далее - Фонд), действующая в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Порядок создания, правовое положение, цели деятельности, функции, полномочия и порядок управления деятельностью публично-правовой компании "Фонд развития территорий", основания и порядок использования его имущества, в том числе принятие решения о финансировании мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", детально регламентированы положениями указанного нормативно-правового акта и Правилами принятия решения Фондом о финансировании или нецелесообразности финансирования мероприятий, предусмотренных ч. 2 ст. 13.1 Федерального закона N 218, утвержденными постановлением Правительства РФ от 12.09.2019 N 1192, которые носят императивный характер и являются для Фонда обязательными.

Федеральным законом от 29.07.2017 N 218-ФЗ предусмотрены следующие механизмы по восстановлению прав граждан с участием Фонда: (1) финансирование мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства; (2) выплата возмещения гражданам.

В силу статьи 13 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (далее - Закон N 135-ФЗ), в случае наличия спора о достоверности величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете, в том числе и в связи с имеющимся иным отчетом об оценке этого же объекта, указанный спор подлежит рассмотрению судом, арбитражным судом в соответствии с установленной компетенцией, третейским судом по соглашению сторон спора или договора или в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, регулирующим оценочную деятельность.

В соответствии со статьей 12 Закона N 135-ФЗ, итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Согласно части 2 статьи 13 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 218-ФЗ), выплата возмещения гражданину - участнику строительства, имеющему требование о передаче жилого помещения (жилых помещений), осуществляется в размере стоимости указанного помещения (указанных помещений), определяемой как произведение общей площади жилого помещения в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из трех и более блоков), подлежащего передаче гражданину - участнику строительства, но не более ста двадцати квадратных метров, и рыночной стоимости одного квадратного метра равнозначного жилого помещения (равнозначных жилых помещений) на первичном рынке, но не менее уплаченной цены договора либо размера уплаченных паевых взносов, рассчитываемых исходя из общей площади такого жилого помещения (таких жилых помещений), не превышающей ста двадцати квадратных метров. Предусмотренная настоящей частью рыночная стоимость определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом, на дату, которая не может быть более чем на три месяца ранее даты принятия Фондом решения в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Порядок расчета размера выплаты возмещения устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства РФ от 07.10.2017 №1233 утверждены Правила выплаты публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства» возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений (далее - Правила).

В соответствии с п. 8 Правил, выплата возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений, осуществляется в размере, определяемом в соответствии с методикой расчета размера возмещения гражданам, имеющим требования о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков), подлежащих передаче гражданам - участникам строительства, согласно приложению.

Приложением к Правилам является Методика расчета возмещения гражданам-участникам строительства, имеющим требование о передаче жилых помещений в многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков (всех жилых помещений в одном многоквартирном доме и (или) жилом доме блокированной застройки, состоящем из 3 и более блоков) подлежащих передаче гражданам-участникам строительства (далее - Методика).

В соответствии с п. 2 Методики, выплата возмещения по договору осуществляется в размере, предусмотренном ч. 2 ст. 13 Федерального закона «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно п. 3 Методики при определении размера подлежащего выплате возмещения учитывается, что рыночная стоимость 1 кв. метра общей площади жилого помещения, равнозначного по отношению к жилому помещению на первичном рынке на момент выплаты возмещения. Рыночная стоимость 1 кв. метра определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного публично-правовой компанией «Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства». При этом для целей настоящей методики под равнозначным жилым помещением на первичном рынке понимается жилое помещение, в котором жилая площадь и количество комнат не меньше жилой площади и количества комнат жилого помещения, подлежащего передаче гражданину в соответствии с договором, а объект строительства с равнозначным жилым помещением находится в границах муниципального образования и на той же стадии строительства, на которой находится объект строительства на дату принятия арбитражным судом решения о признании застройщика банкротом и открытии конкурсного производства.

Также учету подлежат доля гражданина в праве собственности на жилое помещение, которой он обладал бы в соответствии с договором после государственной регистрации права собственности (указывается в виде правильной простой дроби) и доля исполненного гражданином обязательства по уплате цены договора, рассчитываемая по формуле.

Таким образом, императивной нормой закона установлено, что рыночная стоимость одного квадратного метра учитываемого при расчете компенсационной выплаты определяется в соответствии с отчетом оценщика, привлеченного Фондом.

Судом установлено, что 30.07.2012 г. между Кантемировой О.И. и ООО «Сочи-Абсолют» (застройщик) заключен договор № 69 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома, предметом которого являлось участие сторон в строительстве многоквартирного дома на земельном участке по адресу: адрес, объектом долевого строительства являлась двухкомнатная квартира № стр.108 проектной площадью 75,25 кв.м. в строительных осях АД1-6, расположенная на 17-ом этаже указанного многоквартирного дома (п.1.1., п.1.2.).

Застройщик вместе с участником долевого строительства обязуются обеспечить сдачу в эксплуатацию многоквартирного дома ориентировочно в адрес 2015 г. (п.1.4.)

Цена договора – размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, составляет сумма (п.2.1.).

Из материалов дела следует, что вышеуказанный договор долевого участия зарегистрирован в ЕГРН 02.08.2012 г.

05.08.2014 г. между Кантемировой О.И. (правообладатель) и Ерченко Л.В. (правопреемник) заключен договор о передаче прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома № 69 от 30.07.2012 г., согласно которому правообладатель передал свои права и обязанности правопреемнику, а правопреемник принимает соответствующие права и обязанности в полном объеме по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома № 69 от 30.07.2012 г. (п.1.1.).

Стороны определили, что за переуступку прав и обязанностей по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома № 69 от 30.07.2012 г. правопреемник в день подписания договора оплачивает правообладателю сумму в размере сумма (п.1.4.).

Денежные средства по договору уплачены правопреемником правообладателю в указанном в договоре размере, о чем в материалы дела представлена копия расписки (л.д.36); договор уступки права зарегистрирован в ЕГРН.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края ... от 24.04.2017 г. в отношении ООО «Сочи-Абсолют» введена процедура наблюдения.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края ... от 26.11.2018 г. ООО «Сочи-Абсолют» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Истец указывает, что из информации, содержащейся на сайте АО «ДОМ.РФ» ему стало известно о том, что во исполнение своих обязанностей перед истцом Фонд принял решение выплатить истцу денежное возмещение в сумме сумма, что составляет сумма за 1 кв.м.

Из возражений ответчика АО «ДОМ.РФ» следует, что АО «ДОМ.РФ» не является участником рассматриваемых правоотношений, решение о выплате не принимал, выплаты не осуществляет, согласно иску требование основано на правоотношениях, сложившихся в связи с выплатой возмещения истцу ППК «Фонд развития территорий» в соответствии с компетенцией, предусмотренной ч.3 ст.3 ФЗ от 29.07.2017 г. № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».

Из ответа ППК «Фонд развития территорий» от 07.06.2022 г. на обращение Ерченко Л.В. следует, что наблюдательным советом Фонда 31.03.2021 г. принято решение о выплате возмещения гражданам – участникам долевого строительства жилого дома, расположенного по адресу: адрес, в районе домов 5, 7, строительство которого осуществлялось ООО «Сочи-Абсолют». 18.05.2021 г. банком-агентом Фонда АО «Банк ДОМ.РФ» Ерченко Л.В. произведена выплата возмещения в размере сумма (т.2 л.д.57).

В исковом заявлении истец указывал, что, получив указанную сумму, попытался найти строящийся жилой дом в г.Сочи, в котором можно было бы приобрести за эти деньги право требования на равнозначное жилье не менее 75 кв.м., однако в результате долгих поисков найти такой дом не представилось возможным, поскольку рыночная стоимость жилых помещений в новостройках Сочи значительно больше суммы, полученной истцом от ответчика. Стадия строительства ЖК «Абсолют» составляет около 30%, следовательно, надлежащим выполнением обязательств Фонда перед истцом должна быть сумма, за которую истец сможет приобрести в новостройке адрес право требования на жилое помещение площадью не менее 75 кв.м. с готовностью дома не более 30%, с этой целью он (истец) исследовал в Интернете объявления о купле-продаже квартир в новостройках г.Сочи, но ничего того, что можно было бы рассмотреть в качестве объекта купли-продажи не нашел, поскольку домов в адрес по ФЗ-214 не строится, и рыночная стоимость 1 кв.м. в строящихся домах Сочи по другим основаниям составляет от 350 000 до сумма, т.е. более чем в 3 раза больше той суммы, которую ему (истцу) выплатил Фонд. Таким образом, следует, что ответчик произвел неверные расчеты стоимости 1 кв.м. равнозначного жилого помещения на первичном рынке г.Сочи, в связи с чем принятые им меры по восстановлению жилищных прав истца оказались недостаточными, поскольку для этого требуется еще как минимум сумма, в обоснование чего в материалы дела представлен расчет (т.1 л.д.50).

Разрешая спор, и отказывая в иске, районный суд исходил из того, что Фондом был произведен расчет возмещения в соответствии с положениями Федерального закона N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Правилами выплаты возмещения, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 1233.

Итоговая величина стоимости 1 кв.м., отраженная в отчете (стоимость объекта оценки), соответствует рыночной стоимости, как наиболее вероятной цене, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

В то же время истец не представил надлежащих и достаточных доказательств, подтверждающих недостоверность рыночной стоимости объекта оценки при его определении в отчете об оценке № 91-ФЗП/21 от 19 февраля 2021 года, составленный ООО «ЭсАрДжи – Консалтинг».

Кроме того, суд обоснованно исходил из того, что законодательством, в том числе частью 2 статьи 13 Закона N 218-ФЗ, не предусмотрено использование отчета оценщика, не привлеченного Фондом, для целей определения рыночной стоимости квартиры, при этом удовлетворение заявленных истцом требований поставило бы истца в неравное положение относительно других участников строительства.

Судебная коллегия соглашается с указанными выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на правильном применении норм материального права к правильно установленным фактическим обстоятельствам дела. При рассмотрении дела и вынесении решения нарушений норм процессуального права судом допущено не было.

Доводы апелляционной жалобы истца о том, что суд для правильного разрешения дела не назначил судебную оценочную экспертизу, не свидетельствует о нарушении судом норм процессуального права, поскольку вопрос о необходимости назначения экспертизы разрешается судом в каждом конкретном случае, исходя из обстоятельств дела. В рассматриваемом случае суд не усмотрел оснований для назначения по делу экспертизы.

Ссылки истца на то, что привлеченный Фондом оценщик занизил стоимость одного квадратного метра квартиры, были предметом исследования суда первой инстанции, обоснованно отклонены судом, поскольку надлежащих и достаточных доказательств, подтверждающих недостоверность рыночной стоимости объекта оценки при его определении в отчете оценщика, привлеченного Фондом, истцом не представлено.

Учитывая указанные обстоятельства, то, что лишь одного несогласия истца с экспертным заключением, подготовленным по инициативе Фонда, недостаточно для назначения по делу судебной экспертизы, правовых оснований для назначения по делу судебной оценочной экспертизы суд первой инстанции обоснованно не нашел.

В целом доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали изложенные выводы суда первой инстанции, направлены на переоценку собранных по делу доказательств, в связи с чем не могут служить основанием для отмены или изменения решения суда.

Разрешая спор, суд правильно определил юридически значимые обстоятельства, дал правовую оценку установленным обстоятельствам и постановил законное и обоснованное решение. Выводы суда соответствуют обстоятельствам дела. Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия,

ОПРЕДЕЛИЛА

Решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 8 августа 2023 года оставить без изменения, апелляционную жалобу– без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

...