**ПОСТАНОВА**

**ІМЕНЕМ УКРАЇНИ**

**24 червня 2015 року м. Київ**

**Судова палата у цивільних справах**

**Верховного Суду України в складі:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **головуючого** | **Сімоненко В.М.** |  |  |
| **суддів:** | **Григор’євої Л.І.,** | **Лященко Н.П.,** | **Сеніна Ю.Л.,** |
|  | **Гуменюка В.І.,** | **Романюка Я.М.,** | **Яреми А.Г.,** |
|  | **Охрімчук Л.І.,** |  |  |
|  |  |  |  |

розглянувши в судовому засіданні справу за позовом ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 до товариства з обмеженою відповідальністю «Форум-Інвест» про встановлення факту та зобов’язання вчинити дії за заявою ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 про перегляд Верховним Судом України ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 лютого 2015 року,

**в с т а н о в и л а:**

ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 звернулись до Голосіївського районного суду міста Києва із зазначеним позовом.

На обґрунтування позовних вимог вони зазначали, що 10 січня 2005 року між ними та товариством з обмеженою відповідальністю «Форум-Інвест» (далі – ТОВ «Форум-Інвест») укладено договір про залучення інвестиції в будівництво житла, за умовами якого об’єктом інвестування є житлове приміщення загальною площею S\_1 кв. м за АДРЕСА\_1. У подальшому було закінчено будівництво та визнано готовим до експлуатації вищезазначений житловий будинок на АДРЕСА\_1. Листами від 12 жовтня 2012 року, 5 червня 2013 року, 13 серпня 2013 року та 11 листопада 2013 року ТОВ «Форум-Інвест» інформувало позивачів, що за результатами проведеного Київським міським бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об’єкти нерухомого майна (далі – Київським МБТІ) обміру і виданого технічного паспорта загальна площа квартири НОМЕР\_1 склала S\_2 кв. м, у зв’язку з чим позивачі повинні оплатити збільшення площі на додаткові S\_3 кв. м у сумі 238 тис. 68 грн 1 коп. Позивачі зазначають, що вартість надлишкового 1 кв. м має складати 3 тис. 400 грн, а тому ними було повністю доплачено збільшення площі на S\_3 кв. м вартістю 43 тис. 588 грн 99 коп. Проте відповідач відмовляє їм у видачі документів для оформлення права власності на квартиру та пропонує доплатити кошти за S\_3 кв. м вартістю 21 тис. 800 грн за 1 кв. м.

Рішенням Голосіївського районного суду м. Києва від 6 серпня 2014 року в задоволенні позову відмовлено.

Рішенням апеляційного суду м. Києва від 8 жовтня 2014 року рішення суду першої інстанції в частині вирішення вимог про зобов’язання надати документи для реєстрації права власності скасовано та ухвалено нове рішення про задоволення позовних вимог у цій частині. Зобов’язано ТОВ «Форум-Інвест» надати ОСОБА\_2, ОСОБА\_1 та ОСОБА\_3 всі необхідні документи для реєстрації права власності на квартиру НОМЕР\_1 у будинку АДРЕСА\_1, а саме: довідку (виписку) із переліку осіб, які брали участь в інвестуванні (фінансуванні) об’єкта будівництва та за якими здійснюється державна реєстрація прав про участь ОСОБА\_2, ОСОБА\_1 і ОСОБА\_3 в інвестуванні об’єкта будівництва; завірену копію документа, що посвідчує право власності на земельну ділянку, на якій розташовано будинок АДРЕСА\_1; завірену копію сертифіката серії НОМЕР\_2; завірену копію розпорядження Голосіївської районної в м. Києві державної адміністрації від 28 березня 2012 року НОМЕР\_3 про присвоєння поштової адреси житловому будинку за вказаною адресою; довідку про право на набуття ОСОБА\_2, ОСОБА\_1, ОСОБА\_3 у власність спірної квартири. Вирішено питання про розподіл судових витрат. В іншій частині рішення суду залишено без змін.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 лютого 2015 року касаційну скаргу ТОВ «Форум-Інвест» задоволено, рішення апеляційного суду скасовано та залишено без змін рішення суду першої інстанції.

У поданій до Верховного Суду України заяві про перегляд ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 лютого 2015 року ОСОБА\_2, ОСОБА\_1 та ОСОБА\_3 просять скасувати ухвалене у справі рішення суду касаційної інстанції та залишити без змін рішення апеляційного суду з підстави неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції статей 11 та 509 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України).

Для прикладу наявності зазначеної підстави подання заяви про перегляд судового рішення ОСОБА\_2, ОСОБА\_1 та ОСОБА\_3 посилаються на ухвали Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 вересня 2013 року, 20 листопада 2013 року, 13 лютого 2014 року, 15 травня 2014 року, 21 травня 2014 року, 29 жовтня 2014 року, 19 грудня 2014 року та 12 лютого 2015 року.

Заслухавши доповідь судді, перевіривши наведені в заяві доводи, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку про те, що заява підлягає частковому задоволенню з таких підстав.

Відповідно до статті 353 ЦПК України Верховний Суд України переглядає судові рішення у цивільних справах виключно з підстав і в порядку, встановлених цим Кодексом.

За положеннями пункту 1 частини першої статті 355 ЦПК України підставою для подання заяви про перегляд судових рішень у цивільних справах є неоднакове застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

У справі, рішення в якій переглядається, судами встановлено, що відповідно до договору про будівництво житлового будинку на АДРЕСА\_1 від 6 червня 2002 року НОМЕР\_4, укладеного між Національною академією наук України як замовником та державним підприємством «Житлоінбуд» при Управлінні державної охорони України (далі – ДП «Житлоінбуд»), останнє зобов'язалося як інвестор-генпідрядник забезпечити будівництво та введення в експлуатацію житлового будинку з усією інфраструктурою на земельній ділянці за вказаною адресою.

У подальшому 30 травня 2003 року між ДП «Житлоінбуд» як довірителем та ТОВ «Форум-Інвест» як повіреним було укладено договір доручення про залучення інвестицій у будівництво житла, нежитлових приміщень та паркінгу НОМЕР\_5, згідно з якими повірений зобов'язався за дорученням довірителя здійснювати від імені та в інтересах останнього пошук інвесторів – фізичних (юридичних) осіб для залучення інвестицій для будівництва об'єктів нерухомості (житла, нежитлових приміщень, паркінгу) за вказаною вище адресою з метою подальшого оформлення інвесторами права власності на об'єкти нерухомості. Повірений в інтересах довірителя укладає договори з фізичними (юридичними) особами. Повірений перераховує грошові кошти довірителю, отримані від інвесторів – фізичних (юридичних) осіб.

10 січня 2005 року між ТОВ «Форум-Інвест» та ОСОБА\_1, яка діяла від свого імені та від імені своєї неповнолітньої дитини ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 укладено договір НОМЕР\_6 про залучення інвестицій у будівництво житла в рівних частинах.

Відповідно до п. 1.2 договору НОМЕР\_6 про залучення інвестицій у будівництво житла від 10 січня 2005 року об'єктом інвестування є трикімнатна квартира НОМЕР\_1 загальною площею S\_1 кв.м за АДРЕСА\_1.

У січні 2005 року інвесторами було проінвестовано S\_1 кв.м квартири в сумі 314 тис. 772 грн.

Розпорядженням від 28 березня 2012 року НОМЕР\_3 Голосіївської районної в м. Києві державної адміністрації було присвоєно поштову адресу зазначеному будинку.

22 квітня 2013 Київським МБТІ було виготовлено технічний паспорт на об'єкт інвестування, згідно з яким загальна площа квартири становила S\_2 кв.м, тобто збільшилась на S\_3 кв.м.

Інвесторами було сплачено на рахунок ТОВ «Форум-Інвест» кошти в розмірі 43 тис. 587 грн 99 коп., за S\_3 м. кв.

Звертаючись до суду з даним позовом, позивачі посилаються на те, що вони належно виконали свої зобов’язання, проте ТОВ «Форму-Інвест» не надає їм документи, необхідні для реєстрації права власності.

Відмовляючи в задоволенні позовних вимог, суд виходив з того, що ТОВ «Форум-Інвест» є неналежним відповідачем, оскільки у правовідносинах з позивачами діяв як представник ДП «Житлоінбуд», а позивачами не було заявлено клопотання щодо заміни ТОВ «Форум-Інвест» на належного відповідача ДП «Житлоінбуд».

Разом з тим у наведених для прикладу неоднакового правозостосування судових рішеннях Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 20 листопада 2013 року та 13 лютого 2014 року суд касаційної інстанції виходив з того, що між сторонами правочину та ТОВ «Форум-Інвест» виникли договірні правовідносини в розумінні статті 509 ЦК України.

Такі ж висновки зроблено і в ухвалах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 26 вересня 2013 року, 15 травня 2014 року, 21 травня 2014 року, 29 жовтня 2014 року, 19 грудня 2014 року, 12 лютого 2015 року.

Отже, існує неоднакове застосування судом касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, а саме статті 11 та 509 ЦК України, що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції зазначених норм матеріального права, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України виходить з такого.

Підставами виникнення цивільних прав та обов’язків є договори та інші правочини (частина перша статті 11 ЦК України).

Відповідно до статті 509 ЦК України зобов’язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов’язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов’язку.

Цивільні права особа здійснює у межах, наданих їй договором або актами цивільного законодавства.

Цивільні обов’язки виконуються у межах, встановлених договором або актом цивільного законодавства. Особа не може бути примушена до дій, вчинення яких не є обов’язковим для неї (частини перша та друга статті 14 ЦК України).

Особа може бути звільнена від цивільного обов’язку або його виконання тільки у випадках, встановлених договором або актом цивільного законодавства (частина четверта статті 14 ЦК України).

Отже, на підставі договору виникають права та обов’язки, які в частині зобов’язань мають бути виконані сторонами цього договору, якщо інше не встановлено самим договором або актами цивільного законодавства.

Разом з тим законодавство передбачає також випадки коли зобов’язання або права в договорі можуть бути передані (відступлення права вимоги, відступлення боргу) іншій особі або виконані від імені сторони договору іншою особою (представництво тощо).

Відтак, з’ясовуючи зміст правовідносин сторін договору, суди мають виходити з умов договору, його буквального та логічного змісту, з намірів сторін саме того договору, з приводу якого виник спір, а також із того, що сторони правовідносин мають діяти добросовісно.

Проте, дійшовши висновку, що ТОВ «Форум-Інвест» діяло від імені ДП «Житлоінбуд», суд виходив не з умов договору між ТОВ «Форум-Інвест» та позивачами, з приводу якого виник спір, а з умов договору між ТОВ «Форум-Інвест» та ДП «Житлоінбуд», на який немає посилання у спірному договорі.

Отже, суди в порушення статей 11, 509 ЦК України, ухвалюючи рішення, не звернули увагу на зміст договору, укладеного сторонами, та не застосували до цих правовідносин зазначені норми матеріального права, що підлягали застосуванню. Установивши наявність договірних правовідносин та факт перевищення розміру житлової площі квартири порівняно із зазначеною в договорі, суди не звернули увагу на таке.

Згідно зі статтею 526 ЦК України зобов’язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства.

Разом з тим сторони можуть за взаємною згодою змінити умови договору, якщо інше не встановлено договором або законом (частина перша статті 651 ЦК України).

При цьому зміна або розірвання договору вчиняється у такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом.

Проте якщо ця умова істотно змінює умови договору, то ці обставини є істотними. Позивачі мали право не прийняти виконання договору та відмовитись від нього, якщо це встановлено договором або законом (статті 651 та 615 ЦК України).

З огляду на зміст позовних вимог, обов’язковість умов договору для виконання, балансу інтересів обох сторін договору слід дійти висновку, що збільшення без згоди інвестора житлової площі квартири, яка має бути передана інвестору за умовами договору інвестицій, не позбавляє права зобов’язану сторону договору передати зазначену квартиру інвестору, а інвестора – оплатити збільшену площу на умовах договору, якщо він прийняв виконання договору або вимагає його виконання в судовому порядку.

Ураховуючи викладене, суд касаційної інстанції помилково скасував рішення суду апеляційної інстанції й залишив у силі рішення суду першої інстанції про відмову в позові, а тому на підставі підпункту «б» пункту 2 частини другої статті 3604 ЦПК України Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку про часткове задоволення заяви ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 щодо скасування рішення суду касаційної інстанції із залишенням у силі рішення суду апеляційної інстанції.

Керуючись пунктом 1 частини першої статті 355, підпунктом «б» пункту 2 частини другої статті 3604 ЦПК України, Судова палата у цивільних справах Верховного Суду України

**п о с т а н о в и л а:**

Заяву ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 задовольнити.

Ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 25 лютого 2015 року скасувати, рішення апеляційного суду м. Києва від 8 жовтня 2014 року залишити в силі.

Постанова Верховного Суду України є остаточною і може бути оскаржена тільки на підставі, встановленій пунктом 3 частини першої статті 355 Цивільного процесуального кодексу України.

|  |  |
| --- | --- |
| **Головуючий** | **В.М. Сімоненко**  |
| **Судді: Л.І. Григор’єва**  | **Я.М. Романюк**  |
| **В.І. Гуменюк**  | **Ю.Л. Сенін** |
| **Л.І. Охрімчук** | **А.Г. Ярема** |
| **Н.П. Лященко**  |  |

**ПРАВОВА ПОЗИЦІЯ**

**у справі № 6-88цс15**

Збільшення без згоди інвестора житлової площі квартири, яка має бути передана інвестору за умовами договору інвестицій не позбавляє зобов’язану сторону договору передати зазначену квартиру інвестору, а інвестора оплатити збільшену площу на умовах договору, якщо він прийняв виконання договору або вимагає його виконання у судовому порядку.