

Фабула дела для игрового процесса по частному праву (2018 год)

14 декабря 2013 года компания «Корбюзье», являвшаяся застройщиком микрорайона «Новый свет» в Москве (далее – Застройщик), заключила договор участия в долевом строительстве с ООО «Моби Дик» (далее – Инвестор-1), по которому обязалась передать по итогам строительства многоквартирного дома Инвестору-1 квартиру общей площадью 75 квадратных метров к 1 марта 2015 года. Цена договора в 10 миллионов рублей была уплачена, а договор прошел государственную регистрацию.

В июне 2014 года Инвестор-1 уступил права по данному договору участия в долевом строительстве в пользу ООО «Дон Кихот» (Инвестор-2). Цена (6 миллионов рублей) уплачена. Уступка была тогда же зарегистрирована в Росреестре.

Строительство дома затянулось.

В декабре 2016 года, не дожидаясь окончания строительства, Инвестор-2 уступает права по договору участия в долевом строительстве в пользу ООО «Аэлита» (Инвестор-3). Цена (14 миллионов рублей) уплачена. Уступка была тогда же зарегистрирована в Росреестре. В договоре уступки между Инвестором-2 и Инвестором-3 содержалась третья оговорка, согласно которой все споры из договора, включая споры о его недействительности, подлежат рассмотрению в Арбитражном третейском суде города Москвы.

В марте 2017 года строительство было завершено, а в июне 2017 года многоквартирный дом был принят в эксплуатацию.

В августе 2017 года в Росреестре регистрируется право собственности Инвестора-3 на указанную квартиру. Он вступает во владение квартирой, начинает ремонт и готовит квартиру в целях использования в качестве служебного жилья для своих сотрудников.

В сентябре 2017 года договор уступки между Инвестором-1 и Инвестором-2 признается недействительным по правилам п.2 ст.174 ГК РФ на основании косвенного иска, поданного одним из участников общества. Решение в декабре 2017 года вступает в силу.

В сентябре 2017 года Застройщик признается банкротом, а в мае 2018 года ликвидируется.

22 июня 2018 года Инвестор-1 обращается в арбитражный суд к Инвестору-3 с иском об истребовании спорной квартиры. Требование основано на том, что недействительность первой уступки автоматически влечет недействительность второй уступки. Следовательно,

по итогам строительства право на квартиру ответчик получил без правового основания. Истец полагает, Инвестор-3 не имел права требовать от застройщика передачи ему квартиры, так как требование о предоставлении квартиры на протяжении всего времени принадлежало и продолжает принадлежать Инвестору-1. Ответчик незаконно принял исполнение от Застройщика и не приобрел право собственности на квартиру.

В исковом заявлении истец предложил альтернативную правовую квалификацию своего требования: он просит присудить ему квартиру на основании статьи 301 ГК РФ, так как его квартира находится у незаконного владельца. Если суд не согласится с этой квалификацией спорного отношения, истец просит присудить ему квартиру по правилам о неосновательном обогащении, поскольку его имущество находится без правового основания у ответчика.

Ответчик возражает против компетенции арбитражного суда по рассмотрению дела, так как в заключенном им договоре, на основании которого происходила уступка в его пользу прав на строящееся жилье, имеется третья оговорка. Также ответчик возражает против удовлетворения иска по существу, считая, что он имеет право оставить квартиру в своей собственности.

Процессуальные документы, ожидаемые от участников игры¹:

✓ Исковое заявление о возврате квартиры, в котором обосновывается компетенция арбитражного суда и дана альтернативная квалификация требования: виндикация, а если суд не согласен, то кондикция;

✓ Отзыв на исковое заявление, в котором отрицается компетенция арбитражного суда из-за наличия третьей оговорки и обосновывается отсутствие основания для удовлетворения иска.

¹ Загрузка документов (иска, отзыва) при регистрации через форму на странице Конкурса на портале НИУ ВШЭ: <https://pravo.hse.ru/privatelaw/>