



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 77-КГ15-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

02 июня 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Гетман Е.С.,

судей Киселёва А.П. и Романовского С.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Таскиной Е.И. к открытому акционерному обществу «Липецкая ипотечная корпорация» о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательства, штрафа, судебных издержек, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Таскиной Е.И. на решение Советского районного суда г. Липецка от 12 мая 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 14 июля 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Таскиной Е.И., ее представителя Митяева Д.Б. по доверенности, поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Таскина Е.И. обратилась в Советский районный суд г. Липецка с иском к ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» о взыскании неустойки за просрочку

исполнения обязательства, штрафа, судебных издержек, компенсации морального вреда.

Решением Советского районного суда г. Липецка от 12 мая 2014 г. иск удовлетворен частично, с ответчика в пользу Таскиной Е.И. взыскана неустойка в размере [REDACTED] рублей, судебные издержки в сумме [REDACTED] рублей. Во взыскании морального вреда и штрафа отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 14 июля 2014 г. указанное решение суда изменено, в пользу Таскиной Е.И. взыскана неустойка в размере [REDACTED] рублей, судебные расходы в сумме [REDACTED] рублей.

В кассационной жалобе Таскина Е.И. просит отменить указанные выше судебные акты, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 27 апреля 2015 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 15 апреля 2010 г. Таскина Е.И. заключила с ЗАО «Ремстройсервис» договор об уступке прав требования по договору от 9 октября 2008 г., по условиям которого приобрела право требования двухкомнатной квартиры [REDACTED], расположенной в жилом здании № [REDACTED] в микрорайоне «[REDACTED]» [REDACTED], у ОАО «Липецкая ипотечная корпорация». Обязательство по оплате квартиры Таскина Е.И. исполнила полностью. По условиям договора долевого участия в строительстве жилого дома от 9 октября 2008 г. и дополнительного соглашения к указанному договору от 21 января 2009 г., заключенных между ОАО «Липецкая ипотечная

корпорация» (застройщик) и ЗАО «Ремстройсервис» (участник долевого строительства), квартира должна была быть сдана в срок до 1 июня 2010 г.

Фактически квартира была передана Таскиной Е.И. 28 июля 2011 г.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд указал, что договор долевого участия в строительстве жилого дома был заключен между двумя юридическими лицами, истец лично договор участия в долевом строительстве жилого дома с застройщиком не заключала, вследствие чего право первоначального кредитора перешло к Таскиной Е.И. в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права, то есть к Таскиной Е.И. перешли только право требования от ОАО «Липецкая ипотечная корпорация» передачи квартиры и право взыскания неустойки за нарушение сроков ее передачи.

Суд апелляционной инстанции, согласившись с вынесенным решением, изменил размер подлежащей взысканию в пользу Таскиной Е.И. неустойки, увеличив ее размер до [REDACTED] рублей.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя, поскольку они не соответствуют требованиям закона.

Согласно пункту 1 договора уступки прав требования по договору от 9 октября 2008 г. ЗАО «Ремстройсервис» передает, а Фролова Е.И. (Таскина Е.И.) принимает в полном объеме права требования к застройщику, касающиеся двухкомнатной квартиры [REDACTED] в жилом здании № [REDACTED] в микрорайоне «[REDACTED]».

На основании статьи 382 (пункт 1) Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии с пунктом 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г.), к отношениям застройщика и участника долевого строительства – гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от

30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон о долевом участии).

В силу части 1 статьи 6 Федерального закона о долевом участии застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона о долевом участии в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, из указанных положений действующего законодательства и акта их разъяснения следует, что к отношениям застройщика и гражданина, к которому перешли права требования по договору участия в долевом строительстве от первоначального участника долевого строительства (например, юридического лица), применяются не только нормы Федерального закона о долевом участии, но и нормы Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законом – Федеральным законом о долевом участии.

Это судебными инстанциями учтено не было.

В связи с этим суд не только неправомерно отказал Таскиной Е.И. в удовлетворении требований о взыскании морального вреда и штрафа, но и неправильно рассчитал размер неустойки, подлежащей взысканию в пользу заявителя в двойном размере.

Допущенные при рассмотрении дела судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита

нарушенных прав, свобод и законных интересов Таскиной Е.И., в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 14 июля 2014 г. подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, а также то, что в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства) – с другой.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Липецкого областного суда от 14 июля 2014 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи