



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 33-КГ17-23

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 февраля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Романовского С.В.,
судей Рыженкова А.М. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Тимошенко Татьяны Владимировны к ОАО «ГлавСтройКомплекс» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, штрафа, возмещении убытков, компенсации морального вреда,

по кассационной жалобе Тимошенко Т.В. на постановление президиума Ленинградского областного суда от 21 февраля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав объяснения представителя Тимошенко Т.В. – Гайдеека С.М., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Тимошенко Т.В. обратилась в суд с иском к ОАО «ГлавСтройКомплекс» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 152 324, 70 руб., штрафа, возмещении убытков в размере 53 733,3 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб.,

ссылаясь на нарушение ответчиком срока передачи объекта недвижимости, предусмотренного п. 3.2.1 договора участия в долевом строительстве жилого дома от 20 мая 2013 г.

Представитель ответчика искимые требования не признал, указав, что в соответствии с п. 3.2 заключённого сторонами договора плановый срок завершения строительства объекта определен I-II кварталами 2015 года. Поэтому, по мнению ответчика, шестимесячный срок передачи квартиры подлежал исчислению именно с даты окончания планируемого завершения срока строительства, то есть с 30 июня 2015 г. Поскольку квартира передана истцу по акту приема-передачи 28 октября 2015 г., то установленный договором срок застройщиком не нарушен.

Решением Всеволожского городского суда Ленинградской области от 5 апреля 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 31 августа 2016 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа Тимошенко Т.В. в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда. В данной части принято новое решение об удовлетворении требований. С ОАО «ГлавСтройКомплекс» в пользу истца взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 152 324 руб. 70 коп., компенсация морального вреда в размере 20 000 руб. и штраф в размере 86 162 руб. 35 коп. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Постановлением президиума Ленинградского областного суда от 21 февраля 2017 г. апелляционное определение отменено, оставлено в силе решение суда первой инстанции.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене постановления президиума Ленинградского областного суда от 21 февраля 2017 г., как незаконного, и оставлении в силе апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 31 августа 2016 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 28 декабря 2017 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм

материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судом кассационной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 20 мая 2013 г. между ОАО «ГлавСтройКомплекс» (Застройщик) и ОАО «ЛСР. Железобетон - Северо-Запад» (участник долевого строительства) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED] жилой район, квартал III. Согласно договору, Застройщик после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязуется передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру общей площадью 42,93 кв. м, расположенную на одиннадцатом этаже в указанном выше доме (л.д. 7–14).

Между истцом и ОАО «ЛСР. Железобетон - Северо-Запад» 22 августа 2014 г. заключён договор цессии, по условиям которого cedent уступил истцу в полном объёме, а истец приняла в полном объёме права и обязанности cedenta, вытекающие из договора (л.д. 15–18).

В соответствии с пунктом 3.2 договора застройщик планирует завершить строительство объекта в I - II квартале 2015 года.

Пунктом 3.2.1 договора предусмотрено, что в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 4, частью 3 статьи 8 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 – Закон об участии в долевом строительстве) Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В пункте 3.2.2 договора указано, что Застройщик вправе передать квартиру участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приёмки квартиры.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г. (л.д. 63–68).

Квартира передана истцу по акту приема-передачи 28 октября 2015 г. (л.д. 19).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, исходя из системного толкования пунктов 3.2 и 3.2.1 договора, указал, что поскольку срок сдачи объекта предполагался во II квартале 2015 г., то есть 30 июня 2015 г., постольку квартира должна быть передана истцу не позднее шести месяцев с указанной даты, а именно не позднее 30 декабря 2015 г. Учитывая, что квартира передана истцу 28 октября 2015 г., нарушение сроков передачи квартиры со стороны ответчика отсутствует.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, отменил решение в части отказа Тимошенко Т.В. в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, ссылаясь на то, что единственным конкретным сроком передачи застройщиком квартиры истцу является срок, указанный в пункте 3.2.1 договора, в котором предусмотрено, что Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Такое разрешение получено 25 декабря 2014 г., следовательно, квартира должна быть передана истцу не позднее 25 июня 2015 г. Фактическая передача квартиры состоялась 28 октября 2015 г., что свидетельствует о нарушении ответчиком срока передачи истцу квартиры, предусмотренного договором, в связи с чем истец вправе требовать уплаты ответчиком неустойки.

Президиум Ленинградского областного суда, отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований, согласился с его выводом о том, что нарушения ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства истцу в предусмотренный договором срок допущено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что постановление президиума вынесено с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

По смыслу Закона об участии в долевом строительстве, застройщик передаёт объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию созданного объекта недвижимости (многоквартирного дома).

Согласно пункту 2 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) договор участия в долевом строительстве должен содержать указание на срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, который является существенным условием договора.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве 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 настоящей статьи.

В силу статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1). Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 2).

Как указано в части 3 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Таким образом, по смыслу статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, именно получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет за собой ответственность, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве.

Исчисление срока передачи объекта участнику долевого строительства с даты планируемого срока завершения строительства, не совпадавшей с датой получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, противоречило условиям договора участия в долевом строительстве, заключенного между ОАО «ГлавСтройКомплекс» и ОАО «ЛСР. Железобетон - Северо-Запад», права по которому переуступлены истцу.

Это судом кассационной инстанции учтено не было.

Придя к выводу о том, что шестимесячный срок передачи квартиры, установленный пунктом 3.2.1 договора, подлежал исчислению с даты окончания планируемого завершения срока строительства (то есть с 30 июня 2015 г.), а не с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (то есть с 25 декабря 2014 г.), как это предусмотрено

договором и Законом об участии в долевом строительстве, суд не применил закон, подлежащий применению, а именно части 2 и 3 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве.

Кроме того, суд не учёл, что в соответствии с имеющимся в материалах дела письмом № 871 от 6 августа 2015 г., направленным Тимошенко Т.В., ОАО «ГлавСтройКомплекс» подтвердило нарушение сроков передачи квартиры.

Таким образом, несмотря на то, что ответчик по состоянию на август 2015 года признавал факт нарушения срока передачи объекта участнику долевого строительства, предусмотренного пунктом 3.2.1 договора, суд в нарушение требований Закона об участии в долевом строительстве пришёл к противоположному выводу.

Это повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, в связи с чем состоявшееся по делу постановление президиума Ленинградского областного суда от 21 февраля 2017 г. нельзя признать законным, и оно подлежит отмене с оставлением в силе определения суда апелляционной инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление президиума Ленинградского областного суда от 21 февраля 2017 г. отменить, оставить в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда от 31 августа 2016 г.

Председательствующий

Судьи