



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ17-70

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 марта 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,  
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Поерова Сергея Валерьевича к ООО «Мастер-Ком» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа

по кассационной жалобе Поерова Сергея Валерьевича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 января 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения Поерова С.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Мастер-Ком» Буниной В.Ф., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Поеров С.В. обратился в суд с иском к ООО «Мастер-Ком» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование своих требований истец указал, что 29 сентября 2014 г. стороны заключили договор участия в долевом строительстве, объектом которого является однокомнатная квартира [REDACTED] на 6 этаже секции 3 проектной площадью 44,25 м<sup>2</sup>, расположенная по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED]. Поеров С.В. полностью оплатил стоимость объекта долевого строительства. Ссылаясь на неисполнение ответчиком своего

обязательства по передаче квартиры в установленный договором срок – до 30 декабря 2015 г., истец просил суд взыскать с ООО «Мастер-Ком» в его пользу неустойку за период с 31 декабря 2015 г. по 18 июля 2016 г. в размере 438 724 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присуждённой судом.

Решением Подольского городского суда Московской области от 25 июля 2016 г. иск удовлетворён частично: с ООО «Мастер-Ком» в пользу Поерова С.В. взысканы неустойка в размере 438 724 руб., компенсация морального вреда в размере 2 000 руб., штраф в размере 50 000 руб., в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 января 2017 г. решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 октября 2017 г. Поерову С.В. восстановлен срок подачи в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации кассационной жалобы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 января 2017 г.

В кассационной жалобе Поеров С.В. просит отменить указанное судебное постановление, как незаконное.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 23 января 2018 г. кассационная жалоба Поерова С.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную 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 допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Одним из основополагающих принципов гражданского законодательства является принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора (пункт 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

По смыслу приведенных выше законоположений, свобода договора означает свободу волеизъявления стороны договора на его заключение на определенных сторонами условиях. Стороны договора по собственному усмотрению решают вопросы о заключении договора и его содержании, обязаны исполнять договор надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства.

Статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно части 1 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 – Закон об участии в долевом строительстве) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании части 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 данной статьи, предусматривающей изменение установленного договором срока.

В силу части 2 статьи 6 названного закона 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.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Из приведенных положений закона следует, что договор участия в долевом строительстве должен содержать условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства, то есть это условие является существенным для такого договора.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 29 сентября 2014 г. между Поеровым С.В. и ООО «Мастер-Ком» заключен договор участия в долевом строительстве, согласно которому объектом долевого строительства явилась однокомнатная квартира [REDACTED] на 6 этаже секции 3 проектной площадью 44,25 м<sup>2</sup>, расположенная по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED]; [REDACTED]. Цена договора составила 2 876 250 руб.

Согласно пункту 2.2 данного договора ООО «Мастер-Ком» обязалось передать Поерову С.В. объект долевого строительства до 30 декабря 2015 г. В случае, если строительство не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить в адрес участника долевого строительства уведомление с соответствующей информацией. При переносе срока ввода дома в эксплуатацию срок передачи объекта долевого строительства сдвигается на указанный срок переноса. При этом застройщик и участник долевого строительства договорились, что застройщик вправе перенести срок ввода дома в эксплуатацию не более чем на 6 месяцев без каких-либо санкций в отношении застройщика. Данный пункт является соглашением сторон и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к договору.

Оплата объекта долевого строительства Поеровым С.В. произведена в полном объеме, однако квартира ему застройщиком на момент рассмотрения спора судом передана не была.

Разрешая спор и удовлетворяя требования истца в части, суд первой инстанции исходил из того, что в установленный договором срок ответчик принятые на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве не

исполнил, квартира по акту приема-передачи истцу не передана. При этом суд не усмотрел оснований считать, что указанный в договоре срок передачи квартиры участнику долевого строительства (30 декабря 2015 г.) является технической ошибкой (опиской).

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что действительное волеизъявление сторон было направлено на указание в пункте 2.2 договора участия в долевом строительстве в качестве срока передачи квартиры истцу – до 30 декабря 2016 г., то есть что сторонами допущена описка в нумерации года, а поскольку с учётом установленной даты срок исполнения обязательства не наступил, судебная коллегия пришла к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения иска.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что вышеуказанные выводы судом апелляционной инстанции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права, выразившимся в следующем.

Частью 1 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации определено, что постановление суда апелляционной инстанции выносится в форме апелляционного определения.

В апелляционном определении должны быть указаны в том числе мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался (пункт 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Таким образом, апелляционное определение должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Согласно пунктам 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67

Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии с частями 1 и 2 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими.

В апелляционном определении должны быть указаны обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, выводы суда по результатам рассмотрения апелляционной жалобы, представления, мотивы, по которым суд пришел к своим выводам, и ссылка на законы, которыми суд руководствовался (пункты 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При вынесении судом апелляционной инстанции обжалуемого судебного постановления указанные выше требования закона и разъяснения Верховного Суда Российской Федерации соблюдены не были.

Обращаясь в суд с иском, Поеров С.В. ссылаясь на то, что договор долевого участия в строительстве он заключал на условии передачи объекта долевого строительства до 30 декабря 2015 г.

Представитель ООО «Мастер-Ком» Бунина В.Ф. с иском не согласилась и в возражениях на иск и своих объяснениях в судебном заседании указала, что в тексте договора допущена описка в дате передачи квартиры, вместо 2016 года ошибочно указан 2015 год.

Исходя из обоснования заявленных исковых требований и возражений против них юридически значимыми и подлежащими выяснению с учетом содержания спорных правоотношений сторон и подлежащих применению норм материального права обстоятельствами по настоящему делу являлись установление действительного волеизъявления сторон при заключении договора долевого участия в строительстве в части определения срока передачи объекта долевого строительства и надлежащее исполнение сторонами условий данного договора.

При этом единство воли истца и ответчика на установление иной даты передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, чем указанная в договоре, подлежало установлению судом на основании анализа всех фактических обстоятельств, подтверждающих реальность намерений сторон, а также оценки совокупности представленных доказательств.

Эти значимые для правильного разрешения дела обстоятельства судом апелляционной инстанции установлены не были. В нарушение требований части 4 статьи 67, части 4 статьи 198, пунктов 5 и 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выводы суда об описке в нумерации года передачи квартиры не мотивированы, соответствующие доказательства не приведены.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если указанные правила не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

Изложенные в данной норме правила толкования договора подлежат последовательному применению при соблюдении предусмотренных в ней условий.

Следовательно, в случае толкования условий договора путем их сопоставления с другими условиями договора и смыслом договора в целом суду следовало указать, на каком основании он пришел к выводу о неясности толкуемых условий исходя из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, а в случае толкования условий договора путем выяснения действительной воли сторон с учетом цели договора суду следовало указать, в связи с чем он пришел к выводу о невозможности определить содержание договора с использованием других правил его толкования.

При этом в силу приведенных положений статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежала установлению не только воля застройщика на заключение договора с определенным сроком исполнения, но и воля участника долевого строительства.

Это не было учтено судом апелляционной инстанции, который, толкуя условия договора участия в долевом строительстве о сроке передачи квартиры истцу, не указал, в чем состоит неясность указанного условия исходя из буквального значения содержащихся в нем слов в их обычно употребляемом смысле, не установил действительную волю сторон и цели договора с учетом фактических обстоятельств дела, не истолковал условие о сроке этого договора по правилам, изложенным в статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, и не дал оценку вопросу о том, подлежит ли это условие толкованию исходя из буквального значения содержащихся в нем слов и

выражений, иных условий и смысла договора в целом или путем выяснения действительной воли сторон с учетом их взаимоотношений и цели договора.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда и признавая наличие в договоре долевого участия в строительстве технической описки, не учел, что данный договор прошел государственную регистрацию, в рамках которой проведена проверка законности сделки и установлено отсутствие противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, в том числе и в отношении единого срока передачи объекта долевого строительства для всех участников долевого строительства.

Данные обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения дела, не получили надлежащей оценки суда апелляционной инстанции, допущенные нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, в связи с чем принятое судом апелляционной инстанции решение подлежит отмене.

Поскольку в связи с допущенными ошибками в применении норм материального права и соблюдении норм процессуального права остальные доводы апелляционной жалобы ответчика, в том числе и о размере присужденных сумм, не были рассмотрены, дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Московского областного суда от 16 января 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи