



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 11-КГ19-3

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 апреля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,  
судей Назаренко Т.Н., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хамидуллина Нияза Наилевича и Хамидуллиной Елены Константиновны к ООО «Юнид-Казань» о взыскании неустойки

по кассационной жалобе Хамидуллина Нияза Наилевича и Хамидуллиной Елены Константиновны на решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 15 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 июля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Хамидуллина Н.Н., его представителя Савельева А.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Хамидуллин Н.Н. и Хамидуллина Е.К. обратились в суд с иском к ООО «Юнид-Казань» о взыскании неустойки. В обоснование заявленных требований истцы указали, что 28 сентября 2017 г. между ними и ООО «Юнид-Казань» был заключён предварительный договор купли-продажи квартиры, по условиям которого стороны приняли на себя обязательства в срок не позднее 4 квартала 2017 г. заключить основной договор купли-продажи квартиры [REDACTED], расположенной в строящемся жилом доме (строительный номер 10)

инвестиционном комплексе № 6 в 8 подъезде на 7 этаже в ЖК «                      
                    », стоимостью 4 400 000 руб. Обязательства по оплате стоимости квартиры истцы исполнили в полном объеме, однако основным договор купли-продажи спорной квартиры стороны заключили лишь 15 февраля 2018 г. Ссылаясь на положения Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», истцы просили суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение установленного договором срока передачи квартиры в размере 990 000 руб. и предусмотренную пунктом 5.4 предварительного договора неустойку за нарушение срока подписания основного договора в сумме 20 240 руб.

Решением Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 15 мая 2018 г. исковые требования удовлетворены частично.

С ООО «Юнид-Казань» в пользу Хамидуллина Н.Н., Хамидуллиной Е.К. взысканы неустойка в размере 20 240 руб. и штраф в размере 10 120 руб. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 июля 2018 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 11 марта 2019 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, что имеются основания для отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 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 норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 28 сентября 2017 г. между Хамидуллиным Н.Н., Хамидуллиной Е.К. (покупатель) и ООО «Юнид-Казань» (продавец) был заключён договор, именуемый предварительным договором № СГ10-462И купли-продажи квартиры, по условиям которого стороны приняли на себя обязательства в предусмотренный договором срок заключить основной договор купли-продажи квартиры в многоквартирном 22-этажном монолитно-кирпичном доме, расположенном по адресу: Республика



том, что между сторонами заключён только предварительный, а не основной договор купли-продажи квартиры с условием предварительной оплаты, поскольку из заключённого сторонами предварительного договора не возникли обязательства по передаче квартиры.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу положений пункта 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Соответственно, предварительный договор не может устанавливать для сторон каких-либо иных обязательств, в том числе обязанности передать имущество или обязанности оплатить его.

В соответствии со статьёй 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

С учётом изложенного суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нём слов и выражений, так и из существа сделки с учётом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Так, указанным выше договором, заключённым 28 сентября 2017 г. между сторонами, хотя и поименованным предварительным договором купли-продажи, предусмотрена обязанность ответчика передать истцам в собственность квартиру в строящемся многоквартирном доме не позднее 4 квартала 2017 г. и обязанность последних в полном объёме до заключения в будущем основного договора купли-продажи внести полную сумму стоимости этой квартиры.

Таким образом, договор от 28 сентября 2017 г. не является предварительным договором по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из положений части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по

которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

В соответствии с условиями заключённого сторонами договора и в зависимости от того, является ответчик застройщиком многоквартирного жилого дома или нет, судам следовало определить закон, подлежащий применению при разрешении спора, и установить правоотношения сторон, однако этого судами сделано не было.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей, в связи с чем решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 15 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 июля 2018 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

**определила:**

решение Приволжского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 15 мая 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 16 июля 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи