



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ19-12

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 мая 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.

судей Горохова Б.А., Назаренко Т.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хомякова Ивана Ивановича к АО «Ростовское» о взыскании неустойки за нарушение обязательств по договору

по кассационной жалобе Хомякова Ивана Ивановича на решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 июня 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хомяков И.И. обратился в суд с иском к АО «Ростовское» о взыскании неустойки за нарушение обязательств по договору участия в долевом строительстве от 13 августа 2015 г. № 133/8ДК/15 за период с 1 января по 31 декабря 2016 г. в сумме 263 994,88 руб. и компенсации морального вреда в размере 10 000 руб.

В обоснование иска Хомяков И.И. указал, что АО «Ростовское» нарушило сроки исполнения обязательства по передаче квартиры, право требования на получение которой возникло у Хомякова И.И. на основании договора уступки права (требования) от 9 сентября 2015 г. № Н/133/8ДК/15, заключённого с

первоначальным участником долевого строительства ООО ИСК «Ника». По условиям договора участия в долевом строительстве от 13 августа 2015 г. № 133/8ДК/15, заключённого между ОАО «Ростовское» (застройщик) и ООО ИСК «Ника» (участник долевого строительства), последнему в срок не позднее 31 декабря 2015 г. должен был быть передан объект строительства – однокомнатная квартира с проектным № [REDACTED], расположенная на 2 этаже здания в третьем подъезде в 16-этажном 3-секционном жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED], строительное пятно 1-14 со встроенными помещениями, лит. «8», МКР № 1, стоимостью 1 311 450 руб.

Объект строительства в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве от 13 августа 2015 г. ООО ИСК «Ника» оплачен. Свои обязательства по оплате по договору уступки права (требования) Хомяков И.И. перед ООО ИСК «Ника» также исполнил. Вместе с тем объект строительства – однокомнатная квартира – был передан истцу только 14 января 2017 г., то есть за пределами согласованного в договоре участия в долевом строительстве срока.

Решением мирового судьи Первомайского района г. Ростова-на-Дону от 22 мая 2017 г. с АО «Ростовское» в пользу Хомякова И.И. взысканы неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 1 января по 14 января 2017 г. и штраф.

Считая, что период с 1 января по 31 декабря 2016 г. также входит в период просрочки исполнения обязательств АО «Ростовское» по передаче квартиры, истец направил ответчику претензию о выплате неустойки за данный период и компенсации морального вреда, которая АО «Ростовское» была оставлена без ответа.

Решением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14 марта 2018 г. в удовлетворении исковых требований Хомякову И.И. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда 27 июня 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

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

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 5 апреля 2019 г. г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

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 права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 13 августа 2015 г. между ООО ИСК «Ника» (участник) и ОАО «Ростовское» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве № 133/8ДК/15, согласно которому ОАО «Ростовское» обязалось не позднее III квартала 2015 г. построить (получить разрешение на ввод в эксплуатацию) многоквартирный 16-этажный 3-секционный жилой дом, расположенный по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], строительное пятно 1-14 со встроенными помещениями, лит. «8», МКР № 1, и в срок до 31 декабря 2015 г. передать участнику объект долевого строительства – однокомнатную квартиру общей площадью 36,21 кв. м с проектным № 133, расположенную на 2 этаже здания в третьем подъезде в указанном доме, а участник обязался уплатить предусмотренную договором цену и принять объект строительства по передаточному акту (л.д. 22–27).

Указанный договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 1 сентября 2015 г.

Пунктом 2.1 договора сторонами согласована цена договора в размере 1 311 450 руб.

Факт оплаты участником объекта строительства застройщик не оспаривает.

Пунктом 6.19 договора предусмотрено право участника уступить право требования по договору участия в долевом строительстве третьим лицам без письменного согласия застройщика.

9 сентября 2015 г. между ООО ИСК «Ника» (цедент) и Хомяковым И.И. (цессионарий) заключён договор уступки права (требования) № Н/133/8ДК/15, в рамках которого цедент уступил цессионарию, а последний принял право требования по договору участия в долевом строительстве от 13 августа 2015 г. № 133/8ДК/15 на квартиру общей площадью 36,21 кв. м в многоквартирном 16-этажном 3-секционном жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], строительное пятно 1-14 со встроенными помещениями, лит. «8», МКР № 1 (л.д. 28–29).

Обязательства по оплате уступки права требования Хомяковым И.И. исполнены.

7 июля 2016 г. между АО «Ростовское» и Хомяковым И.И. заключено дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве от 13 августа 2015 г. № 133/8ДК/15, которым срок передачи объекта участнику

долевого строительства изменён на IV квартал 2016 года. Соглашение 9 августа 2016 г. зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области (л.д. 43).

Фактически квартира по акту приёма-передачи передана застройщиком Хомякову И.И. 14 января 2017 г. (л.д. 60).

За нарушение сроков передачи объекта за период с 1 по 14 января 2017 г. решением мирового судьи судебного участка № 4 Первомайского района г. Ростова-на-Дону с АО «Ростовское» в пользу Хомякова И.И. взысканы неустойка и штраф (л.д. 7–9).

Разрешая спор и отказывая Хомякову И.И. в удовлетворении требований, суд первой инстанции исходил из того, что дополнительным соглашением, заключённым сторонами в установленном законом порядке, изменён срок передачи истцу объекта долевого строительства, что освобождает ответчика от обязательства по уплате неустойки за такое нарушение как за период, предшествующий заключению соглашения, так и за период с момента его заключения до 31 декабря 2016 г.

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 права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 статьи 6 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» в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

По смыслу приведённой нормы закона, согласие на изменение договора в части переноса срока передачи объекта для участника долевого строительства является правом, а не обязанностью.

В силу пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, при этом согласно пункту 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства сторон сохраняются в изменённом виде.

При этом в случае изменения договора обязательства считаются изменёнными с момента заключения соглашения сторон об изменении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную

силу решения суда об изменении договора (пункт 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, по общему правилу изменение договора влечёт изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения, если иное не предусмотрено соглашением сторон.

Как установлено судом, по условиям договора участия в долевом строительстве от 13 августа 2015 г. № 133/8ДК/15 завершение строительства многоквартирного дома планировалось в III квартале 2015 г., а объект долевого строительства подлежал передаче истцу не позднее 31 декабря 2015 г.

Пунктом 2 статьи 6 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» предусмотрено, что 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 этой частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Поскольку на 1 января 2016 г. объект долевого строительства Хомякову И.И. не был передан, то у последнего возникло право с указанной даты по начислению предусмотренной статьёй 6 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» неустойки.

При этом дополнительное соглашение, которым изменён срок передачи истцу объекта долевого строительства на IV квартал 2016 г., подписанное АО «Ростовское» и Хомяковым И.И. 7 июля 2016 г. и зарегистрированное 9 августа 2016 г., не может служить основанием для освобождения ответчика от ответственности за нарушения оговорённого срока передачи объекта долевого строительства за период, предшествующий его заключению, поскольку указанное дополнительное соглашение не содержит условий об освобождении АО «Ростовское» от исполнения возникшего до его заключения обязательства по уплате Хомякову И.И. неустойки, как того требуют положения пункта 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах основания для освобождения АО «Ростовское» от обязательства по уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу за период с 1 января 2016 г. до момента заключения дополнительного соглашения, а также от компенсации морального вреда у судов отсутствовали.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами

первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 июня 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 Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 14 марта 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 июня 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи