



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ19-10

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 мая 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Белоуса Игоря Олеговича к обществу с ограниченной ответственностью «Индустриальные строительные системы» о признании акта приёма-передачи недействительным в части, защите прав потребителей, взыскании неустойки, компенсации морального вреда по кассационной жалобе Белоуса Игоря Олеговича на решение Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 февраля 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 мая 2018 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения Белоуса И.О., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Белоус И.О. обратился в суд с иском к ООО «Индустриальные строительные системы» о признании акта приёма-передачи недействительным в части, защите прав потребителей, взыскании неустойки, компенсации морального вреда.

В обоснование заявленных требований истец указал на то, что между ним и ООО «Индустриальные строительные системы» был заключён договор

участия в долевом строительстве от 17 декабря 2014 года № 155. Согласно условиям договора застройщик принял на себя обязательство на условиях и в сроки, предусмотренные договором, обеспечить строительство и передачу дольщику квартиры общей площадью 79, 6 кв.м. В соответствии с пунктами 5.1, 5.2 указанного договора застройщик принял на себя обязательство завершить строительство объекта в III квартале 2014 года и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в IV квартале 2014 года.

Передача квартиры дольщику производится в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В свою очередь дольщик осуществляет финансирование строительства в размере 3 176 040 рублей в срок не позднее 29 декабря 2014 года. Истец свои обязательства исполнил в полном объеме, что подтверждается квитанцией об оплате от 29 декабря 2014 года.

Вместе с тем, застройщик допустил нарушение сроков исполнения принятых на себя обязательств и передал дольщику квартиру по акту приема-передачи 9 марта 2017 года.

В соответствии с пунктом 7.4 договора, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи дольщику квартиры, застройщик уплачивает дольщику неустойку в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора за каждый день просрочки, в связи с чем размер неустойки составляет 1 079 534, 7 рублей.

Истец направлял ответчику досудебную претензию с предложением в добровольном порядке удовлетворить его требования, однако она была оставлена ответчиком без внимания.

Кроме того, в акте приема-передачи истцу квартиры застройщиком от 9 марта 2017 года был указан пункт 7, согласно которому с подписанием данного акта дольщик отказывается от права требовать убытки, штраф, неустойку, плату за проценты за пользование чужими денежными средствами, иные санкции по договору, связанные с несоблюдением застройщиком сроков завершения строительства объекта, получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику. Указанный пункт акта приема-передачи, по мнению истца, должен быть признан недействительным, поскольку ущемляет его права, противоречит действующему законодательству, и не может являться дополнительным соглашением к договору участия в долевом строительстве.

В связи с этим Белоус И.О. просил признать пункт 7 акта приема-передачи от 9 марта 2017 года к договору участия в долевом строительстве от 17 декабря 2014 года № 155 недействительным, взыскать с ООО «Индустриальные строительные системы» в его пользу неустойку в размере 1 079 534, 7 руб., штраф в размере 539 767, 35 руб. и компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб.

Решением Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 февраля 2018 года в удовлетворении исковых требований Белоусу И.О. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 мая 2018 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Белоусом И.О. ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений ввиду существенного нарушения норм материального права.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 18 декабря 2018 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 15 апреля 2019 года кассационная жалоба Белоуса И.О. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Представитель ответчика ООО «Индустриальные строительные системы», надлежащим образом извещённый о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явился и не сообщил о причине неявки.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьёй 385 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося представителя ответчика.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможно восстановление нарушенных прав заявителя.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 17 декабря 2014 года между Белоусом И.О. и ООО «Индустриальные строительные

системы» был заключён договор участия в долевом строительстве № 155. Согласно пункту 1.3 договора ООО «Индустриальные строительные системы» приняло на себя обязательство на условиях и в сроки, предусмотренные договором, обеспечить строительство и передачу дольщику квартиры проектный номер 78, общей площадью 79,6 кв.м.

В соответствии с пунктом 5.1 договора застройщик принял на себя обязательство завершить строительство объекта в III квартале 2014 года и получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в IV квартале 2014 года. В случае внесения изменений в проектную документацию срок ввода недвижимости в эксплуатацию может быть продлён.

Пунктом 5.2 договора предусмотрено, что передача квартиры дольщику производится в течение шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 15 февраля 2017 года разрешен ввод в эксплуатацию построенного объекта капитального строительства – «многоэтажный жилой дом (первый этап строительства), расположенный по адресу: [REDACTED]».

Стоимость квартиры оплачена истцом в полном объёме, что подтверждается квитанцией об оплате от 29 декабря 2014 года.

Как следует из акта приёма-передачи, квартира передана истцу 9 марта 2017 года.

Принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции указал на то, что срок получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию был нарушен по объективным причинам при отсутствии вины застройщика. По мнению суда, договором и законом предусмотрена ответственность застройщика только за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства вновь созданного объекта недвижимости, то есть срока передачи квартиры дольщику после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Ответчиком срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства не нарушен, а потому оснований для взыскания с ответчика неустойки и компенсации морального вреда не имеется.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит выводы судов основанными на неправильном толковании и применении норм материального права, регулирующих возникшие правоотношения.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Пунктом 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами, не допускаются.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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) по договору участия 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.

Пунктом 2 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ 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.

В силу части 3 той же статьи 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.

Статьей 8 Закона № 214-ФЗ установлено, что передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном

порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 2).

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 (часть 3).

Из приведённых положений закона следует, что договор участия в долевом строительстве должен предусматривать как срок строительства (создания) многоквартирного дома, так и срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства, при этом такая передача возможна не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию. Изменение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства возможно только при условии изменения соответствующего условия договора в предусмотренном Гражданским кодексом Российской Федерации порядке.

Исполнение застройщиком обязательства по строительству (созданию) многоквартирного дома удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязанностью застройщика и до получения которого обязательства застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома не могут считаться исполненными.

Согласно положениям статьи 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 путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

При толковании условий договора о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства следует учитывать положения статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами. Срок может определяться также указанием на событие, которое должно неизбежно наступить.

Получение разрешения на ввод многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию не является событием, которое должно с неизбежностью наступить, и в отдельности от других условий договора не может рассматриваться как самостоятельное условие о сроке.

При этом в силу императивных положений статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве речь идет именно о сроке исполнения

обязательства, а не об обусловленности исполнения обязательства названным событием.

Условиями заключённого сторонами договора срок передачи участнику долевого строительства объекта определён установлением двух последовательных и взаимосвязанных сроков: срока окончания строительства, которое в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации удостоверяется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию и которое по условиям договора должно быть получено в IV квартале 2014 года, а также срока, в течение которого после завершения строительства объект должен быть передан участнику долевого строительства, - не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Толкование условий договора участия в долевом строительстве, направленное на исключение из срока передачи объекта долевого строительства периода с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, установленного договором, до фактического получения такого разрешения, противоречит приведённым выше взаимосвязанным положениям закона, из которых следует, что срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства должен быть конкретным - в виде календарной даты либо определенного периода, поддающегося однозначному исчислению, или указания на событие, которое должно с неизбежностью наступить.

Иное толкование условий договора, связывающее срок передачи объекта долевого строительства участнику этого строительства только лишь с моментом получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, фактически приводило бы к отсутствию какого-либо конкретного срока исполнения обязательства застройщиком, освобождало бы его от ответственности перед участником долевого строительства в случае несвоевременного получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе вследствие отсутствия у застройщика необходимых для этого документов, несоответствия объекта строительства обязательным требованиям или иного ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей.

Такое толкование, ущемляющее права гражданина-потребителя на получение в определённый срок жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, является недопустимым.

В соответствии с пунктами 2, 3 статьи 192 Гражданского кодекса Российской Федерации к сроку, исчисляемому кварталами года, применяются правила для сроков, исчисляемых месяцами. При этом квартал считается равным трём месяцам, а отсчёт кварталов ведётся с начала года. Срок, исчисляемый месяцами, истекает в соответствующее число последнего месяца срока.

Как установлено судами и следует из материалов дела, застройщик обязался завершить строительство в III квартале 2014 года, получить

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в IV квартале 2014 года, после чего в течение шести месяцев передать квартиру участнику долевого строительства, то есть не позднее июля 2015 года. Сведения об изменении в установленном законом порядке указанных условий договора участия в долевом строительстве в материалах дела отсутствуют.

Более позднее, чем это предусмотрено договором между сторонами, получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию не является основанием для освобождения застройщика от ответственности, а кроме того, данное обстоятельство является следствием нарушения ответчиком срока строительства дома и передачи документов в уполномоченные органы для получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Это судами первой и апелляционной инстанции учтено не было.

При таких обстоятельствах выводы судебных инстанций о том, что ответчиком срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства не нарушен, а потому оснований для взыскания с ответчика неустойки, штрафа и компенсации морального вреда не имеется, не соответствуют требованиям закона.

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 Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 февраля 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 мая 2018 года 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 Геленджикского городского суда Краснодарского края от 5 февраля 2018 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 3 мая 2018 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий:

Судьи: