



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ19-117

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 августа 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Шиянова Олега Викторовича к обществу с ограниченной ответственностью «Жилищная корпорация» о признании недействительным одностороннего отказа ответчика от исполнения договора, признании договора расторгнутым в связи с существенными недостатками объекта строительства и взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Шиянова О.В. на решение Головинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2018 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Шиянова О.В. и его представителя Капустина И.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Жилищная корпорация» Поповой В.В., просившей кассационную жалобу отклонить,

**установила:**

Шиянов О.В. обратился в суд с указанными выше требованиями, в обоснование которых ссылался на то, что 21 марта 2015 г. между ним и ООО «Жилищная корпорация» (далее – общество) заключен договор участия в долевом строительстве, зарегистрированный 23 апреля 2015 г., по условиям которого ответчик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить многофункциональный комплекс, расположенный по

адресу: г. Москва, Головинский район, Головинское шоссе, владение 5, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать Шиянову О.В. объект долевого строительства – условный номер нежилого помещения 1, корпус здания 4, этаж 1, площадью 149,43 кв.м. В свою очередь, истец обязан внести денежные средства, предусмотренные договором на счет общества, после чего принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод здания в эксплуатацию.

Шиянов О.В. исполнил обязательства по оплате цены договора в сумме [REDACTED], что на момент оплаты 30 апреля 2015 г. составило по курсу Центрального банка Российской Федерации [REDACTED] руб.

13 мая 2015 г. общество направило истцу претензионное письмо с требованием о погашении задолженности по договору в размере 5 277 927 руб.

В июне 2015 года Шиянов О.В. направил застройщику ответ на претензию, в котором указал, что требование о доплате противоречит условиям договора. В связи с тем, что со дня обмена претензионными письмами ответчиком не предпринимались действия по расторжению договора, напротив, истцу направлены предложения принять помещение после окончания строительства, истец полагал, что конфликт исчерпан.

Однако 1 августа 2017 г. застройщик направил Шиянову О.В. уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора в связи с неуплатой задолженности в указанном выше размере.

11 августа 2017 г. в Едином государственном реестре недвижимости погашена запись о государственной регистрации договора от 21 марта 2015 г.

Оспаривая законность одностороннего расторжения договора ответчиком, Шиянов О.В. ссылаясь на ненадлежащее качество построенного помещения и просил расторгнуть договор по этому основанию.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 17 апреля 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 6 сентября 2018 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Разрешая данный спор и отказывая в удовлетворении иска, суд указал на то, что обязательства по договору обществом исполнены в полном объеме, объект долевого строительства построен, введен в эксплуатацию, в то время как истцом обязательства по оплате договора в полном объеме не исполнены.

При этом суд исходил из того, что стоимость объекта долевого строительства согласно пункту 4.3 договора составляет [REDACTED] руб., Шиянов О.В. уплатил [REDACTED] руб., а доплатить 5 277 927 руб. отказался.

Признав законным одностороннее расторжение договора застройщиком, суд отказал истцу и в удовлетворении остальных требований.

В кассационной жалобе Шиянов О.В. просит отменить указанные судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 2 июля 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, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит 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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Согласно положениям статьи 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.

В соответствии с пунктом 1 статьи 310 данного кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных этим же кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с частью 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) 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.

В силу части 4 статьи 5 этого же закона в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 данного закона.

Таким образом, отказ застройщика от исполнения договора возможен только в случае установления просрочки внесения платежа участником долевого строительства в течение более, чем двух месяцев.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 21 марта 2015 г. между Шияновым О.В. и ООО «Жилищная корпорация» заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить многофункциональный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, Головинский район, Головинское шоссе, владение 5, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать истцу объект долевого строительства – условный номер нежилого помещения 1, корпус здания 4, этаж 1, площадью 149,43 кв.м (пункты 1.1 и 1.2 договора).

Срок ввода здания в эксплуатацию – 5 октября 2016 г. (пункт 1.3 договора).

В свою очередь, Шиянов О.В. обязан внести денежные средства, предусмотренные договором, на счет ответчика, после чего принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод здания в эксплуатацию.

В соответствии с пунктом 4.2 договора цена 1 кв.м помещения составляет сумму в рублях, эквивалентную [REDACTED], что на момент заключения договора эквивалентно [REDACTED] руб. по курсу Центрального банка Российской Федерации на день платежа и не подлежит изменению сторонами в одностороннем порядке.

Пунктом 4.3 договора установлено, что цена договора на момент его заключения составляет сумму в рублях, эквивалентную [REDACTED], что на момент заключения договора эквивалентно [REDACTED] руб. по курсу Центрального банка Российской Федерации на день платежа, исходя из цены 1 кв.м помещения, указанной в договоре.

Стороны договорились, что 100 % цены договора, указанной в данном пункте, участник оплачивает застройщику в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на день платежа в течение 10 рабочих дней с момента государственной регистрации данного договора и получения участником своего экземпляра договора с отметкой о государственной регистрации.

В силу пункта 4.5 договора все взаиморасчеты по договору стороны производят по курсу Центрального банка Российской Федерации на день

платежа с учетом цены договора, указанной в пункте 4.3 договора в долларах США.

Данный договор зарегистрирован 23 апреля 2015 г., что подтверждается отметкой Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

Шияновым О.В. переведены на счет ответчика денежные средства по договору в размере [REDACTED] руб., что соответствовало сумме [REDACTED] по курсу Центрального банка Российской Федерации на день платежа – 30 апреля 2015 г.

Строительство указанного выше объекта долевого строительства завершено, и 31 августа 2015 г. обществом получено разрешение на ввод его в эксплуатацию.

11 апреля 2016 г. ответчиком в адрес истца направлено сообщение о завершении строительства объекта и готовности его к передаче. Одновременно в сообщении указано на необходимость произвести доплату по договору в размере 5 277 927 руб.

1 августа 2017 г. общество направило Шиянову О.В. уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, в связи с неуплатой задолженности в указанной выше сумме, а 11 августа 2017 г. в Едином государственном реестре недвижимости погашена запись о государственной регистрации договора от 21 марта 2015 г.

Таким образом, между сторонами возник спор о толковании договора участия в долевом строительстве от 21 марта 2015 г. относительно стоимости предмета договора в рублях, что в свою очередь, связано с различным мнением сторон о том, как определена в договоре валюта долга и валюта платежа.

В соответствии с положениями статьи 317 Гражданского кодекса Российской Федерации в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (экю, «специальных правах заимствования» и др.). В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон (пункт 2).

В пункте 27 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» разъяснено, что в силу статей 140 и 317 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении споров, связанных с исполнением денежных обязательств, следует различать валюту, в которой денежное обязательство выражено (валюту долга), и валюту, в которой это денежное обязательство должно быть исполнено (валюту платежа).

По общему правилу, валютой долга и валютой платежа является рубль (пункт 1 статьи 317 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вместе с тем согласно пункту 2 статьи 317 Гражданского кодекса Российской Федерации в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях (валюта платежа) в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (валюта долга).

В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

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 правила, содержащиеся в части первой названной статьи, 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.

В нарушение положений статей 198 и 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции не истолковал договор и не определил, изложив свой вывод в апелляционном определении, какова валюта долга и валюта платежа по заключенному между сторонами договору, в связи с чем итоговый вывод суда о ненадлежащем исполнении Шияновым О.В. обязательств по полной оплате договора не может быть признан законным.

Также нельзя согласиться с законностью судебного постановления в части требований Шиянова О.В. к застройщику о расторжении договора участия в долевом строительстве от 21 марта 2015 г. в связи с ненадлежащим качеством помещения.

В соответствии со статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства (пункт 3 части 1 указанной статьи) или требовать расторжения договора в судебном порядке в случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства (пункт 2 части 1.1 той же статьи).

В обоснование требования о расторжении договора в силу названных выше обстоятельств Шиянов О.В. сослался на ряд выявленных недостатков и несоответствие помещения требованиям строительных правил, представив заключение специалистов от 3 апреля 2017 г., а также просил суд назначить строительно-техническую экспертизу.

Однако суд апелляционной инстанции не дал какой-либо оценки представленным доводам и доказательствам, ограничившись фактом того, что объект в целом введен в эксплуатацию, а потому и помещение истца, входящее в объект, не имеет существенных недостатков.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит данный вывод незаконным по следующим основаниям.

Исходя из положений статей 67, 71, 195-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации выводы суда о фактах, имеющих юридическое значение для дела, не должны быть общими и абстрактными, они должны быть указаны в судебном постановлении убедительным образом со ссылками на нормативные правовые акты и доказательства, отвечающие требованиям относимости и допустимости (статьи 59 и 60 указанного кодекса). В противном случае нарушаются задачи и смысл судопроизводства, установленные статьей 2 того же кодекса.

Оценка доказательств и отражение ее результатов в судебном решении являются проявлением дискреционных полномочий суда, необходимых для осуществления правосудия, вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти, что, однако, не предполагает возможность оценки судом доказательств произвольно и в противоречии с законом.

Эти требования закона судом апелляционной инстанции выполнены не были. Введение всего объекта в эксплуатацию само по себе, как ошибочно указала судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда, не свидетельствует об отсутствии недостатков в помещении, приобретенном истцом. При этом доводы Шиянова О.В. о ненадлежащем качестве приобретенного им нежилого помещения, несмотря на ввод всего объекта в эксплуатацию, судом проверены не были.

Таким образом, судом второй инстанции при исследовании и оценке доказательств допущены нарушения норм процессуального права, приведшие к судебной ошибке существенного и непреодолимого характера, что в соответствии с правовой позицией, сформулированной в пункте 24 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 декабря 2012 г. № 29 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регулирующих производство в суде кассационной инстанции», является основанием для отмены обжалуемого апелляционного определения с направлением дела 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 городского суда от 6 сентября 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи