



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело №5-КГ19-186

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 октября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-5634/2018 по иску Давыдова Георгия Арсеновича к ЖСК "Новое Аристово" о взыскании денежных средств, процентов, неустойки, штрафа,

по кассационной жалобе представителя Давыдова Г.А. по доверенности Крылова Н.И. на решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 12 декабря 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 апреля 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Давыдова Г.А. по доверенности Крылова Н.И., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

Давыдов Г.А. обратился в суд с иском к ЖСК "Новое Аристово" о взыскании разницы в цене между проектной и фактической площадью квартиры в размере 327 446 руб. 81 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 92 686 руб. 08 коп., процентов за пользование денежными средствами с 25 октября 2018 г. по день фактического исполнения обязательств, неустойки за нарушение срока удовлетворения требования из расчета 39 554 руб. 34 коп. за каждый день просрочки с 13 октября 2018 г., штрафа в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В обоснование заявленных требований истец ссылаясь на то, что 21 февраля 2012 г. заключил с ЖСК "Новое Аристово" договор паенакопления № АМ-6/1-2-8-539 в целях приобретения квартиры, в соответствии с условиями которого Давыдов А.Г. получает в собственность квартиру общей площадью (с понижающим коэффициентом 0,5) в размере 60,4 кв.м при условии исполнения обязательств по оплате взносов в размере 3 980 433 руб. Паевой взнос оплачен истцом в полном размере исходя из проектной площади квартиры.

В соответствии с условиями пункта 4.5 договора в случае уменьшения фактической площади квартиры относительной общей проектной площади размер паевого взноса подлежит изменению, пайщику возвращается стоимость указанной разницы по цене за один квадратный метр, установленной в пункте 4.2 договора в размере 65 487 руб. 31 коп. Фактическая площадь квартиры составила 55,4 кв.м, что меньше проектной на 5 кв.м. Причитающаяся к возврату сумма ответчиком не выплачена, претензия истца от 27 сентября 2018 г. оставлена без ответа.

Ссылаясь на нормы Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" Давыдов Г.А. просил взыскать с ответчика проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 92 686 руб. 08 коп., неустойку за нарушение срока удовлетворения требования из расчета 39 554 руб. 34 коп. за каждый день просрочки с 13 октября 2018 г., так как претензия истца получена ЖСК "Новое Аристово" 12 октября 2018 г., штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Решением Кунцевского районного суда г. Москвы от 12 декабря 2018 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 апреля 2019 г. указанное решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 20 сентября 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 решения суда первой инстанции и апелляционного определения.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 судами.

Как следует из материалов дела, 21 февраля 2012 г. Давыдов Г.А. заключил с ЖСК "Новое Аристово" договор паенакопления № АМ-6/1-2-8-539, в соответствии с условиями которого истец вступил в ЖСК, участвующий в инвестировании строительства объекта, в целях получения в дальнейшем в собственность квартиры общей ориентировочной площадью 60,4 кв.м, при условии исполнения обязательств по оплате взносов в размере 3 980 433 руб. 79 коп. в многоквартирном жилом доме, по адресу: [REDACTED] район, вблизи деревни [REDACTED]. Указанная площадь квартиры является проектной и будет уточнена после сдачи и ввода объекта в эксплуатацию и получения данных органов технической инвентаризации (БТИ) (л.д. 6-10).

Давыдов Г.А. в полном объеме исполнил обязательства по перечислению на счет ЖСК "Новое Аристово" денежных средств в счет уплаты взносов по договору паенакопления в размере 3 980 433 руб. (л.д. 12).

1 февраля 2017 г. по акту приема-передачи жилого помещения № АМ-6/1-2-8-539, сторонами которого являются Давыдов Г.А., ЖСК "Новое Аристово", ООО "РАСТ", квартира была передана истцу, имеет фактическую площадь после обмера БТИ 56,6 кв.м. Постановлением администрации Красногорского муниципального района Московской области от 26 мая 2015 г. многоквартирному жилому дому присвоен адрес: [REDACTED].

27 сентября 2018 г. Давыдов Г.А. направил ответчику претензию о возврате денежной суммы в размере 327 446 руб. 81 коп. в связи с уменьшением проектной площади по результатам обмеров БТИ, полученную ЖСК "Новое Аристово" 2 октября 2018 г. Ответчиком требования истца не исполнены (л.д. 17).

Разрешая спор, суд пришел к выводу о том, что на взаимоотношения сторон по настоящему делу распространяются требования 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", поскольку денежные средства истца были привлечены застройщиком ООО "РАСТ" для строительства объекта недвижимости с его последующей передачей истцу, истец является участником долевого строительства, за недостатки, возникшие по вине застройщика в объекте строительства, а именно за уменьшение фактической площади квартиры относительно общей проектной площади, отвечает застройщик ООО "РАСТ", ЖСК "Новое Аристово" является ненадлежащим ответчиком, поскольку не является застройщиком объекта, является лишь плательщиком денежных средств физического лица - пайщика ЖСК - в строительство квартиры, подлежащей передаче пайщику.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно абзацу 3 статьи 1 Закона РФ от 19 июня 1992 г. № 3085-1 "О потребительской кооперации (потребительских обществах, их союзах) в Российской Федерации" потребительское общество - добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц, созданное, как правило, по территориальному признаку, на основе членства путем объединения его членами имущественных паевых взносов для торговой, заготовительной, производственной и иной деятельности в целях удовлетворения материальных и иных потребностей его членов.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в установленных настоящим Кодексом, другими федеральными законами случаях юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Согласно части 3 статьи 110 Жилищного кодекса Российской Федерации члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с выданным такому кооперативу разрешением на строительство.

В соответствии с частью 2 статьи 1 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 ред. Федерального закона от 17 июня 2010 г. № 119-ФЗ) привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в

многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только:

- 1) на основании договора участия в долевом строительстве;
- 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;
- 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Согласно пункту 11 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" допускается привлечение жилищностроительными и жилищными накопительными кооперативами денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, не введенных на этот момент в установленном порядке в эксплуатацию (пункт 3 части 2 статьи 1). Однако сами отношения, возникающие в связи с этим между гражданами и жилищностроительными либо жилищными накопительными кооперативами, данным Федеральным законом не регулируются.

Исходя из приведенных правовых норм и разъяснений по их применению Федеральный закон 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" не распространяется на правоотношения, возникающие между ЖСК и пайщиками, правоотношения между пайщиком и ЖСК регулируются нормами Жилищного кодекса Российской Федерации, уставом кооператива и договором паенакопления.

Из материалов дела усматривается, что согласно пункту 4.5 указанного выше договора предусмотрено, что размер паевого взноса подлежит изменению в случае корректировки (увеличения или уменьшения) ориентировочной площади квартиры по результатам обмеров, проведенных органами технической инвентаризации. ООО "РАСТ" как застройщик в договорных отношениях с Давыдовым Г.А. не состоит, истец не является участником долевого строительства, каких-либо обязательств перед истцом у данного общества не возникло.

Положения приведенных выше правовых норм также не были учтены судами при рассмотрении дела.

Согласно положениям части 2 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Судом апелляционной инстанции в обоснование вывода об отказе в удовлетворении иска приведены положения договора соинвестирования, заключенного 15 апреля 2011 г. между ООО "РАСТ" (застройщик) и ЖСК "Новое Аристово" (инвестор).

Между тем такой договор в материалах дела отсутствует, он не был предметом исследования в суде первой инстанции, следовательно, обжалуемое судебное постановление основано на доказательствах, которые отсутствуют в материалах дела.

При таких обстоятельствах, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные 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 заявителя, в связи с чем решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 12 декабря 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 апреля 2019 г. 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 нормами материального права, регулируемыми возникшие по данному делу правоотношения.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Кунцевского районного суда г. Москвы от 12 декабря 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 апреля 2019 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи