



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 57-КГ20-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 марта 2020 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1091/2019 по иску Свиридовой Елены Сергеевны, Свиридовой Валентины Ивановны к акционерному обществу «Домостроительная компания» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа

по кассационной жалобе Свиридовой Елены Сергеевны, Свиридовой Валентины Ивановны на решение Октябрьского районного суда г. Белгорода и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 9 июля 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Свиридова Е.С., Свиридова В.И. обратились в суд с вышеназванным иском, указав, что 8 апреля 2015 г. между ними (участниками долевого

строительства) и ОАО «Домостроительная компания» (застройщиком) заключен договор долевого участия в строительстве жилья № с4-4-69, согласно условиям которого застройщик принял на себя обязательство осуществить строительство жилого дома ■ (позиция 4) по ■ : в планируемый срок – II полугодие 2015 года и передать истцам в течение одного месяца с момента сдачи дома в эксплуатацию объект долевого строительства – квартиру общей площадью 37,60 кв.м, расположенную на втором этаже четвертой б/секции указанного дома. Обязательство по финансированию строительства истцами исполнено в полном объеме. Вместе с тем застройщик допустил нарушение сроков исполнения принятых на себя обязательств и передал участникам долевого строительства квартиру по акту приема-передачи только 28 апреля 2016 г. 12 декабря 2018 г. истцы направили ответчику досудебную претензию с предложением в добровольном порядке выплатить им неустойку за период с 1 февраля по 28 апреля 2016 г. (88 дней) в размере 214 218 рублей 40 копеек и компенсировать моральный вред в размере 20 000 рублей, однако требования, изложенные в претензии, ответчик в добровольном порядке не исполнил. В связи с этим Свиридова Е.С. и Свиридова В.И. просили взыскать с АО «Домостроительная компания» в пользу каждого из истцов неустойку в размере 107 109 рублей 20 копеек за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей и штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителей, за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

Ответчик иски требования не признал.

Решением Октябрьского районного суда г. Белгорода от 20 марта 2019 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 9 июля 2019 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Свиридовой Е.С. и Свиридовой В.И. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Октябрьского районного суда г. Белгорода от 20 марта 2019 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 9 июля 2019 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителей судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 12 декабря 2019 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 31 января 2020 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что такого характера существенные нарушения норм материального права были допущены судами при рассмотрении дела.

Судом установлено, что ОАО «Домостроительная компания» являлось застройщиком, осуществляющим деятельность, связанную с привлечением денежных средств участников долевого строительства шестиэтажного жилого дома со встроенными помещениями, подземной автостоянкой по адресу:

Между ОАО «Домостроительная компания» и Свиридовой Е.С., Свиридовой В.И. заключен договор участия в долевом строительстве от 8 апреля 2015 г. № с4-4-69 (далее – договор), по условиям которого застройщик принял на себя обязательство на условиях и в сроки, предусмотренные договором, обеспечить строительство и передачу дольщикам квартиры общей площадью 37,60 кв.м. Жилое помещение определено в пункте 1.1 договора как однокомнатная квартира 69 общей площадью 37,60 кв.м, расположенная на втором этаже указанного выше дома, цена договора установлена в размере 3 319 500 рублей.

Обязательство по оплате квартиры исполнено истцами в полном объеме.

В соответствии с пунктами 2.1, 2.2.2 договора застройщик принял на себя обязательство осуществить строительство дома в планируемый срок – II полугодие 2015 года, передать инвестору по акту квартиру в течение одного месяца с момента сдачи дома в эксплуатацию.

В пункте 7.1 договора указано, что застройщик вправе корректировать планируемые сроки строительства в пределах одного квартала с письменным извещением контрагента.

26 ноября 2015 г. в адрес истцов были направлены заказные письма с уведомлением о корректировке планируемого срока строительства.

25 марта 2016 г. застройщиком в адрес Свиридовой Е.С. и Свиридовой В.И. направлены извещения о завершении строительства и готовности объекта к передаче с 1 апреля 2016 г.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию 21 апреля 2016 г., квартира передана истцам по акту приема-передачи 28 апреля 2016 г.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что срок передачи объекта долевого строительства истцам застройщиком не нарушен, поскольку договором предусмотрено право застройщика корректировать планируемые сроки строительства в пределах одного квартала с письменным извещением контрагента. Таким образом, как посчитал суд, стороны согласовали срок передачи ответчиком истцам объекта долевого строительства до 30 апреля 2016 г.

Суд апелляционной инстанции согласился с решением суда первой инстанции.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации признает незаконными ввиду следующего.

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 названным кодексом, другими законами или иными правовыми актами, не допускаются.

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.

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 вышеназванного закона 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.

Согласно части 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.

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 измененном виде.

При этом в случае изменения договора обязательства считаются измененными 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).

Согласно пункту 3 статьи 433 этого же кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно части 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным федеральным законом.

Из приведенных выше норм материального права следует, что изменение договора долевого строительства подлежит государственной регистрации, а условие о сроке передачи объекта долевого строительства является существенным условием договора.

Как следует из пункта 4 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 г., уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение

застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.

Таким образом, указание в договоре на право застройщика в одностороннем порядке корректировать планируемые сроки строительства в пределах одного квартала соглашением об изменении срока передачи объекта долевого строительства не является.

Более того, в заключенном между сторонами договоре обязанность застройщика передать Свиридовой Е.С. и Свиридовой В.И. объект долевого строительства обусловлена наступлением события – сдачей дома в эксплуатацию. Конкретного срока передачи объекта долевого строительства истцам договор не содержит.

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 путем 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.

В таком случае, положение пункта 2.1 договора о планируемом сроке строительства дома, определенном в нем конкретной датой, должно учитываться для установления общей воли сторон в отношении условия о сроке передачи объекта долевого строительства.

Иное толкование договора условий договора, фактически приводило бы к отсутствию какого-либо конкретного срока исполнения обязательства застройщиком, освобождало бы его от ответственности перед участником долевого строительства, ущемляя права гражданина-потребителя на получение в

определенный срок жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, порождая правовую неопределенность, что является недопустимым.

Таким образом, поскольку завершение строительства многоквартирного дома планировалось во втором полугодии 2015 года, объект долевого строительства подлежал передаче им застройщиком не позднее 31 января 2016 г.

Частью 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» установлено, 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.

При таких обстоятельствах выводы судов первой и апелляционной инстанций об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа сделаны в нарушение вышеприведенных норм материального права.

Поскольку повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 1 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 9 июля 2019 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Белгородского областного суда от 9 июля 2019 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи