



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 69-КГ20-21-К7

№ 2-1926/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 января 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Гетман Е.С.,
Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Пахारेвой Любови Михайловны к обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» и обществу с ограниченной ответственностью Фирма «Консоль ЛТД» о расторжении договора и взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Пахारेвой Любови Михайловны на решение Нижневартовского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 28 июня 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» Сиделёву И.И., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Пахарева Л.М. обратилась в суд с названным иском, указав, что 26 июня 2014 г. между ней и ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» (далее – Общество), ООО Фирма «Консоль ЛТД» (далее – Фирма) заключён долгосрочный договор паевого участия в строительстве (далее – Договор), согласно которому она должна была получить свою долю пайщика в виде двухкомнатной квартиры по окончании строительства бизнес-центра с гостиничным комплексом, расположенного по адресу: [REDACTED]».

Договором определена общая стоимость пая, которая составила 83 850 долларов США с возможностью оплаты в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации, и согласован порядок оплаты, в соответствии с которым Пахаревой Л.М. внесена часть денежных средств.

В соответствии с Договором доля пайщика должна была быть выделена в 1 квартале 2017 года, срок начала строительства Договором определён не был, но согласно устному заверению строительство должно было быть начато в августе-сентябре 2014 года.

Ввиду нарушения ответчиками оговоренных сторонами сроков начала строительства, влекущих соответственно и нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, Пахарева Л.М. направила уведомление в виде претензии о расторжении Договора и о возврате уплаченных за объект денежных средств, однако в добровольном порядке её требование удовлетворено не было.

Полагая, что действиями ответчиков по неисполнению условий указанного Договора нарушены её права как потребителя, Пахарева Л.М. просила его расторгнуть и взыскать с ответчиков уплаченную по Договору денежную сумму в размере 30 555 долларов США в рублёвом эквиваленте по официальному курсу Центрального Банка России по состоянию на 5 марта 2019 г., что составляет 2 010 384 руб. 55 коп., неустойку в размере 5 516 961 руб. и штраф в размере 3 763 672 руб. 77 коп.

Решением Нижневартовского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 28 июня 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 октября 2019 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 г., иски

требования удовлетворены частично: с ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» взысканы денежные средства в размере 30 555 долларов США, что эквивалентно 2 010 384 руб. 55 коп. по официальному курсу Центрального Банка России по состоянию на 5 марта 2019 г., а также государственная пошлина в доход муниципального образования в размере 18 252 руб.

В кассационной жалобе Пахаревой Л.М. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 16 декабря 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 доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 26 июня 2014 г. между Пахаревой Л.М. (пайщик) и ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» (осуществляющим строительный надзор), ООО Фирма «Консоль ЛТД» (выполняющим строительные работы) заключён долгосрочный договор паевого участия в строительстве, согласно которому ответчиками были привлечены денежные средства истца в целях строительства бизнес-центра с гостиничным комплексом и последующей передачи пайщику его доли в виде двухкомнатной квартиры.

Согласно пункту 1.1 Договора участники по настоящему договору без образования юридического лица на основе объединения своих паевых вкладов обязуются совместно действовать для достижения общей цели: проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию бизнес-центра с

гостиничным комплексом в пгт Восход в городе Ялта, высотное здание, блок В, именуемое в дальнейшем «Объект».

Согласно пункту 1.2 Договора планируемый срок выделения доли пайщика – 1 квартал 2017 года.

Как определено в пункте 3.1 Договора, пайщик в качестве своего вклада вносит сумму в российских рублях в размере, эквивалентном 83 850 долларов США по официальному курсу Центрального Банка России на момент внесения.

Сторонами определён порядок оплаты: 25 155 долларов США вносится пайщиком в срок до 5 июля 2014 г., оставшаяся сумма в размере 57 600 долларов США – ежемесячно равными долями на счёт Общества (32 раза по 1 800 долларов США) до 20 числа каждого месяца, начиная с августа 2014 года, а последний взнос в размере 1 095 долларов США – в течение 10 календарных дней после замеров БТИ и уточнения фактической площади объекта – доли пайщика.

Пунктом 5.2 Договора предусмотрено, что в случае подачи пайщиком в течение 10 дней после истечения срока выдела в натуре доли пайщика заявления об отказе от исполнения договора по причине невозможности выдела доли к планируемому сроку и ненаправления Фирмой пайщику мотивированного отказа в расторжении договора в течение 30 календарных дней со дня получения заявления пайщика, участники признают Договор расторгнутым без составления какого-либо дополнительного соглашения.

Пахаревой Л.М. произведена оплата по Договору на общую сумму 1 057 552 руб. 32 коп., что соответствовало 30 555 долларам США на момент внесения, больше никаких платежей по оплате ежемесячных взносов пая истцом не производилось.

27 ноября 2014 г. на основании заявления Пахаревой Л.М. от 22 ноября 2014 г. ей была предоставлена отсрочка по оплате ежемесячного паевого взноса сроком на 2 месяца в связи с финансовыми трудностями.

3 апреля 2015 г. на основании заявления Пахаревой Л.М. от 24 марта 2015 г. о предоставлении отсрочки по оплате ежемесячного паевого взноса до начала строительства корпуса «В» в связи с финансовыми трудностями из-за значительного увеличения курса доллара США ей была предоставлена отсрочка до фактического начала производства работ с последующим переутверждением графика доплат.

10 января 2016 г. Пахарева Л.М. направила Обществу претензию, в которой истица просила вернуть уплаченную денежную сумму в российских рублях эквивалентную 30 555 долларам США по курсу на день выплаты,

ссылаясь, в частности, на то, что срок начала и окончания строительства ей сообщить не могут (Т.1, л.д. 17–18).

20 марта 2016 г. Пахарева Л.М. направила Обществу повторное уведомление об одностороннем расторжении Договора, содержащее требование возврата уплаченной ею денежной суммы в российских рублях эквивалентной 30 555 долларам США по курсу на день выплаты в связи с нарушением сроков начала строительства (Т. 1, л.д. 19–20).

30 марта 2016 г. ответчиком в адрес Пахаревой Л.М. направлено дополнительное соглашение о расторжении Договора, в соответствии с которым предлагалось считать договор расторгнутым с выплатой пайщику денежных средств в сумме 1 057 552 руб. 32 коп., рассчитанной по официальному курсу на день зачисления денежных средств в размере 30 555 долларов США (Т. 1, л.д. 145).

Указанное соглашение Пахаревой Л.М. подписано не было.

Суд первой инстанции, частично удовлетворяя требования Пахаревой Л.М. и взыскивая с ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» уплаченные по договору денежные средства в размере 30 555 долларов США в рублёвом эквиваленте по официальному курсу Центрального Банка России по состоянию на 5 марта 2019 г., исходил из того, что истцом реализовано право на односторонний отказ от исполнения договора, а выразившим согласие на его расторжение ответчиком денежная сумма выплачена не была. При этом ответчик не оспаривал, что истцом была уплачена сумма в размере 30 555 долларов США.

Отказывая в удовлетворении требований о взыскании неустойки и штрафа, суд сослался на то, что полная сумма пая истцом внесена не была и указал, что ответчик не нарушил ни срока начала работ, который Договором определён не был, ни срока передачи объекта долевого строительства; уведомление о расторжении договора и возврате денежных средств направлено истцом до окончания срока передачи квартиры, в связи с чем права Пахаревой Л.М. как потребителя не нарушены.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с вынесенными судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Долгосрочный договор паевого участия в строительстве между Пахаревой Л.М. и ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД», ООО Фирма «Консоль ЛТД» был заключён 26 июня 2014 г. на территории

Российской Федерации, в связи с чем суд исходя также из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон, признал возможным применить к рассматриваемым правоотношениям Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

Поскольку в силу части 2 статьи 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, этот вывод судебных инстанций не оценивается Судебной коллегией по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств как граждан, так и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно части 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

В силу пункта 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных названным кодексом, другими законами или договором (пункт 2).

Признавая правомерным отказ истца от исполнения Договора, суды пришли к выводу о наличии оснований для его расторжения на основании пункта 5 части 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, предусматривающего право участника долевого строительства в

одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Однако суд не учёл, что последствия расторжения Договора по требованию участника долевого строительства установлены частью 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, и не высказал своего суждения относительно последствий невозврата денежных средств, уплаченных Пахаревой Л.М. в счёт цены Договора.

Кроме того, суд, установив, что истцом реализовано право на односторонний отказ от исполнения Договора, признал Договор расторгнутым с 30 марта 2016 г., т.е. фактически с момента формального достижения соглашения его сторон на такое расторжение.

Таким образом, решение суда в этой части содержит противоречивые выводы.

Как разъяснено в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28 июня 2012 г. № 17, если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присуждённой судом в пользу потребителя.

В пункте 46 упомянутого выше постановления Пленума Верховного Суда отмечается, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортёром), суд

взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

По настоящему делу суды пришли к выводу о наличии у истца права на возврат ответчиком уплаченных в счёт договора денежных средств, поскольку возложенная законом обязанность добровольного и своевременного удовлетворения требования потребителя ответчиком не исполнена.

В связи с этим при взыскании с ООО «Строительная компания Консоль-Строй ЛТД» в пользу Пахаревой Л.М. соответствующей денежной суммы, связанной с восстановлением её нарушенных прав, суд в силу прямого указания закона должен был разрешить вопрос о взыскании с виновного лица штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителей, исчисляемого от всей присуждённой судом суммы.

Это судами сделано не было.

Согласно статье 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов (пункт 3).

Этим требованиям действующего законодательства и акту их разъяснения судебные акты первой, апелляционной и кассационной инстанций не отвечают.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истца.

Исходя из изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 29 октября 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 2 июня 2020 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи