



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ20-69-К1

№ 2-3068/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

16 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Асташова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску общества с ограниченной ответственностью «ЦентрСтрой» к Мишину Денису Юрьевичу о взыскании денежных средств по договору участия в долевом строительстве, неустойки

по кассационной жалобе Мишина Д.Ю. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июля 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Мишина Д.Ю., его представителя – Ильичева И.С. по доверенности, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «ЦентрСтрой» Белоцветова А.Ю. по доверенности, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «ЦентрСтрой» (далее – общество) обратилось в суд с иском к Мишину Д.Ю. о взыскании доплаты за жилое помещение в размере 97 228,38 руб., неустойки за период с 10 января по 18 ноября 2019 г. в размере 7 861,72 руб., неустойки за период с 19 ноября 2019 г. по день фактического исполнения решения суда, расходов на уплату государственной пошлины в размере 3 239,51 руб.

Решением Железнодорожного городского суда Московской области от 18 ноября 2019 г. в удовлетворении исковых требований общества к Мишину Д.Ю. отказано в полном объёме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 марта 2020 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым с Мишина Д.Ю. в пользу общества взысканы доплата за жилое помещение в размере 97 228,38 руб., неустойка за период с 10 января по 18 ноября 2019 г. в размере 7 861,72 руб.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции в определении от 9 июля 2020 г. согласилась с выводами суда апелляционной инстанции.

В кассационной жалобе Мишиным Д.Ю. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 марта 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июля 2020 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 3 февраля 2021 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, возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального

права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 14 февраля 2018 г. между ООО «ЦентрСтрой» (застройщик) и Мишиным Д.Ю. (участник долевого строительства) заключён договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно пункту 1.1 которого объектом долевого строительства является квартира [REDACTED], состоящая из 3-х комнат, общей площадью с учётом площади летних помещений 87,20 кв.м, расположенная по адресу: [REDACTED] (строительный).

В соответствии с пунктом 3.13 договора № [REDACTED] указанная в пункте 1.1 общая строительная площадь квартиры является проектной. Точная общая строительная площадь квартиры будет определена по окончании строительства на основании данных обмеров БТИ.

Согласно пункту 4.1 договора № [REDACTED] размер целевого денежного взноса, подлежащего уплате участником долевого строительства по настоящему договору, составляет 5 298 947,30 руб. исходя из стоимости одного квадратного метра – 60 767,74 руб. и может быть изменён только по условиям пункта 4.8 договора.

На основании пункта 4.8 договора № [REDACTED] окончательный расчёт в соответствии с условиями настоящего договора осуществляется по результатам обмеров БТИ, производимых по окончании строительства дома. Расчёт будет производиться исходя из стоимости одного квадратного метра общей строительной площади квартиры, указанной в пункте 4.1 настоящего договора. Доплата или возврат денежных средств производится на основании подписываемого между сторонами акта об уточнении взаиморасчётов, о

необходимости подписания которого застройщик уведомляет участника долевого строительства. В акте в том числе указывается срок исполнения обязательства по доплате или возврату денежных средств.

В силу пункта 3.3 договора № ЖД/212-071 застройщик обязался передать участнику долевого строительства квартиру по передаточному акту не позднее 31 марта 2018 г.

22 марта 2018 г. Мишин Д.Ю. исполнил обязательства по оплате объекта долевого строительства в размере 5 298 947,30 руб.

22 июня 2018 г. застройщик получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

В соответствии с техническим паспортом площадь квартиры увеличилась на 1,6 кв.м и составила 88,8 кв.м.

28 декабря 2018 г. застройщик направил Мишину Д.Ю. односторонний акт приёма-передачи квартиры от 5 сентября 2018 г., письмо об окончательных расчётах от 5 сентября 2018 г., в котором содержалось требование о внесении доплаты за 1,6 кв.м в течение пяти рабочих дней с даты получения настоящего уведомления. Указанные документы получены Мишиным Д.Ю. 4 января 2019 г.

23 июля 2019 г. общество направило Мишину Д.Ю. претензию об уплате основного долга в размере 97 228,4 руб. и неустойки в размере 4 747,18 руб.

20 августа 2019 г. общество получило от Мишина Д.Ю. уведомление о зачёте встречных требований в порядке статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому требование общества о доплате в размере 97 228,32 руб. в связи с увеличением площади объекта долевого строительства прекращается зачётом встречного требования Мишина Д.Ю. об уплате неустойки в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства за период с 1 апреля по 5 сентября 2018 г. в размере 404 662,94 руб.

30 сентября 2019 г. решением Железнодорожного городского суда Московской области по делу № [REDACTED] односторонний акт приёма-передачи квартиры [REDACTED] по адресу: [REDACTED], от 5 сентября 2018 г. признан недействительным. За Мишиным Д.Ю. признано право собственности на квартиру [REDACTED] по вышеуказанному адресу. С общества в пользу Мишина Д.Ю. взысканы расходы для устранения недостатков указанного жилого помещения в размере 309 692,88 руб., неустойка за просрочку передачи квартиры с 9 мая 2018 г. по 30 сентября 2019 г. в размере 600 000 руб., судебные расходы в

размере 5 300 руб., компенсация морального вреда в размере 30 000 руб., штраф в размере 50 000 руб., всего – 994 992,88 руб.

При рассмотрении дела судом первой инстанции Мишин Д.Ю., возражая против удовлетворения исковых требований общества о взыскании доплаты за жилое помещение, указывал на прекращение данного обязательства зачётом встречных однородных требований.

Суд первой инстанции, учитывая указанные возражения, отказал в удовлетворении исковых требований ООО «ЦентрСтрой», признав прекращёнными обязательства Мишина Д.Ю. по доплате за жилое помещение перед застройщиком зачётом встречных однородных требований Мишина Д.Ю. к застройщику о взыскании неустойки за нарушение срока передачи жилого помещения, поскольку они являются встречными, однородными и срок их исполнения наступил. В связи с отказом в удовлетворении основного требования суд также отказал во взыскании неустойки за просрочку внесения доплаты.

Суд апелляционной инстанции отменил решение районного суда в полном объёме и пришёл к выводу о наличии оснований для взыскания с Мишина Д.Ю. доплаты и неустойки, указав, что заявление о зачёте направлено ответчиком в адрес общества 20 августа 2019 г., а решение Железнодорожного городского суда Московской области принято 30 сентября 2019 г. При этом срок на добровольное исполнение ответчиком обязательства по доплате истёк 10 января 2019 г., что исключает прекращение обязательств зачётом.

С указанными выводами суда второй инстанции согласилась судебная коллегия Первого кассационного суда общей юрисдикции, сославшись на отсутствие всей совокупности оснований для зачёта, предусмотренной статьёй 410 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с указанными выше апелляционным определением и определением суда кассационной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии со статьёй 410 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично зачётом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определён моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачёт встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачёта достаточно заявления одной стороны.

Зачёт означает погашение требований сторон, вытекающих из обязательственных отношений, без совершения параллельных платежей.

Соблюдение критерия встречности требований для зачёта предполагает, что кредитор по зачитываемому требованию является должником по требованию, против которого зачитывается его требование, то есть встречные требования возникают из обязательств, в которых участвуют одни и те же лица, являющиеся одновременно и должником, и кредитором.

Предметы зачитываемых требований должны быть однородны. Однородными являются требования, предмет которых определён одними и теми же родовыми признаками (например, требования, возникающие из денежных обязательств).

Кроме того, к моменту зачёта должен наступить установленный в обязательстве срок исполнения соответствующего требования.

Из материалов дела следует, что у Мишина Д.Ю. имелось требование к застройщику об уплате неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства жилого помещения начиная с 1 апреля 2018 г., у застройщика имелось требование к Мишину Д.Ю. о доплате за жилое помещение – с 12 января 2019 г.

Требование о зачёте получено обществом 20 августа 2019 г.

Таким образом, требования сторон договора участия в долевом строительстве являлись встречными, однородными, срок их исполнения наступил, в связи с чем уведомление о зачёте, сделанное Мишиным Д.Ю., являлось действительным.

Суд апелляционной инстанции, исключая возможность зачёта встречных требований истца и ответчика, указал на отсутствие на дату заявления о зачёте вступившего в законную силу решения суда о взыскании названной неустойки, а также просрочку исполнения ответчиком обязательства по доплате за жилое помещение.

Между тем, по смыслу статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, зачитываемые требования прекращаются в момент фактического наступления необходимых для зачёта условий независимо от того, когда сделано соответствующее заявление о зачёте.

Таким образом, решение суда о взыскании неустойки не являлось необходимым условием для зачёта в соответствии с положениями статьи 410 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку не влияло на обязательство застройщика по выплате неустойки с 1 апреля 2018 г., предусмотренное 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» и возникшее в результате нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства не позднее 31 марта 2018 г.

При этом не является условием для зачёта сама по себе возможность оспаривания застройщиком размера подлежащей взысканию неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также нахождение сторон зачитываемых обязательств либо одной из них в просрочке.

Кроме того, если обязательства были прекращены зачётом, однако одна из сторон обратилась в суд с иском об исполнении прекращённого обязательства либо о взыскании убытков или иных санкций в связи с ненадлежащим исполнением или неисполнением обязательства, ответчик вправе заявить о состоявшемся зачёте в возражении на иск. Обязательства также могут быть прекращены зачётом после предъявления иска по одному из требований.

Это судами учтено не было, что повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 16 марта 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июля 2020 г., как принятые с существенным нарушением норм права, и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор 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 Московского областного суда от 16 марта 2020 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 9 июля 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Московский областной суд.

Председательствующий

Судьи