



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 31-КГ21-9-К6

№ 2-2162/2020

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 августа 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Горшкова В.В.

с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Верховного Суда Чувашской Республики

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Яковлевой Светланы Леонидовны к обществу с ограниченной ответственностью «Устра» о защите прав потребителей

по кассационной жалобе Яковлевой С.Л. на решение Московского районного суда г. Чебоксары Чувашской Республики от 2 июля 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чувашской Республики от 16 сентября 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15 декабря 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Яковлевой С.Л., её представителя Журиной Д.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Устра» Широкина П.Ю. по доверенности, возражавшего против удовлетворения

кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Яковлева С.Л. обратилась в суд с иском к ООО «Устра» (далее – общество) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 августа 2016 г. по 6 ноября 2019 г. в размере 1 000 000 руб., компенсации морального вреда в размере 200 000 руб., штрафа в размере 50% от присуждённой суммы.

Решением Московского районного суда г. Чебоксары Чувашской Республики от 2 июля 2020 г. исковые требования удовлетворены частично.

С общества в пользу Яковлевой С.Л. взысканы неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 августа 2016 г. по 6 ноября 2019 г. в размере 350 000 руб., компенсация морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 80 000 руб.

С общества взыскана в доход местного бюджета государственная пошлина в размере 6 700 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чувашской Республики от 16 сентября 2020 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15 декабря 2020 г., решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Яковлевой С.Л. ставится вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 15 июля 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 26 мая 2014 г. между обществом (заказчик) и ООО «Премимум Инжиниринг» (генподрядчик) заключён договор генерального подряда № ПЗ0/2014, по условиям которого расчёты за выполненные генподрядчиком работы будут осуществляться безналичным способом путём передачи в собственность генподрядчику части жилых помещений многоквартирного дома блок-секций «В» и «Г» 9-этажного жилого дома по строительному адресу: [REDACTED].

08 декабря 2014 г. между обществом (застройщик) и ООО «Премимум Инжиниринг» (участник долевого строительства) заключён договор участия в долевом строительстве № 34 (зарегистрирован 31 декабря 2014 г.), по условиям которого застройщик привлекает участника долевого строительства к финансированию строительства квартир под условными номерами [REDACTED]

[REDACTED] в девятиэтажном жилом доме по строительному адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]).

Пунктом 3.7 договора долевого участия предусмотрен срок передачи квартиры не позднее 30 июля 2016 г.

26 сентября 2014 г. между Яковлевой С.Л. (правопреемник) и ООО «Премимум Инжиниринг» (участник) заключён предварительный договор уступки права требования № ПЗ0-125 двухкомнатной квартиры под условным номером [REDACTED] по цене 2 450 000 руб., уплаченных Яковлевой С.Л. в этот же день.

31 марта 2015 г. между Яковлевой С.Л. и ООО «Премиум Инжиниринг» заключён договор уступки права требования № ПЗ0-125-у.

10 августа 2016 г. обществу «Устра» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию построенного 9-этажного жилого дома (квартиры с 1 по 168).

Определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 21 октября 2019 г. по делу № А79-30/2016 о банкротстве ООО «Премиум Инжиниринг», вступившим в законную силу 6 ноября 2019 г., признано право собственности Яковлевой С.Л. на квартиру 125.

23 марта 2020 г. Яковлева С.Л. направила в адрес общества претензию, в которой просила выплатить неустойку в размере 1 708 614,60 руб. и компенсировать моральный вред в размере 200 000 руб. за несвоевременную передачу квартиры, которая оставлена без удовлетворения.

Удовлетворяя частично искимые требования, суд первой инстанции установил, что общество «Устра» является надлежащим ответчиком по делу, и исходил из того, что ответчиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства (квартиры) истцу. Применив положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд взыскал с ответчика в пользу истца неустойку.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что общество «Устра» является ненадлежащим ответчиком по делу, поскольку включение определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 5 марта 2018 г. требований Яковлевой С.Л. в реестр требований о передаче жилых помещений к застройщику ООО «Премиум Инжиниринг» свидетельствует о доказанности в арбитражном суде наличия перед ней обязательства, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, у ООО «Премиум Инжиниринг».

Суд кассационной инстанции оставил апелляционное определение без изменения.

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

В соответствии со статьёй 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно части 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ, приведён в редакции, действующей на дату заключения соглашения об уступке) 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 статье 6 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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 (часть 1).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2).

В силу статьи 10 Федерального закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объёме причинённые убытки сверх неустойки.

В соответствии со статьёй 12 Федерального закона № 214-ФЗ обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 2 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с данным федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

Из материалов дела следует, что каких-либо действий по смене застройщика не осуществлялось. Разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию получено обществом «Устра».

Из определения Арбитражного суда Чувашской Республики от 21 октября 2019 г. следует, что определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 26 июня 2018 г. признан незаконным односторонний отказ общества от исполнения договора участия в долевом строительстве № 34, заключённого с ООО «Премиум Инжиниринг», признана недействительной запись о регистрации расторжения в одностороннем порядке указанного договора, применены последствия недействительности сделки в виде восстановления прав ООО «Премиум Инжиниринг» по указанному договору участия в долевом строительстве. Арбитражный суд также указал, что об уступке ООО «Премиум Инжиниринг» прав требования квартир физическим лицам обществу «Устра» было известно. Общество не передало жилые помещения ООО «Премиум Инжиниринг» в соответствии с договором долевого участия № 34, а также не передало квартиру Яковлевой С.Л.

Данные обстоятельства не были учтены судом апелляционной инстанции при принятии решения о признании общества «Устра» ненадлежащим ответчиком по делу.

Указанное нарушение не было устранено судом кассационной инстанции.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Чувашской Республики от 16 сентября 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15 декабря 2020 г. не могут быть признаны законными и подлежат отмене с передачей дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела в апелляционном порядке суду следует учесть вышеизложенное и рассмотреть 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 Верховного Суда Чувашской Республики от 16 сентября 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 15 декабря 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Верховный Суд Чувашской Республики.

Председательствующий

Судьи