



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ22-2-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 апреля 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Карасёва Александра Никитовича к обществу с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов

по кассационной жалобе Карасёва Александра Никитовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 сентября 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителя Карасёва А.Н. – Ведерникова С.М., действующего по доверенности от 14 сентября 2020 г. № 50АБ 4889110, поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Компания ТехноСтройОлимп» Найдиной Ю.В., действующей по доверенности от 2 июля 2020 г. № 141-07/20, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Карасёв А.Н. обратился в суд с иском к ООО «Компания ТехноСтройОлимп» (далее – Общество, застройщик) и, уточнив требования, просил взыскать с Общества неустойку за период с 31 декабря 2019 г. по 4 декабря 2020 г. в размере 375 841,67 руб., штраф в размере 187 920,83 руб., компенсацию морального вреда в размере 800 000 руб. и судебные расходы.

В обоснование требований Карасёв А.Н. указал, что застройщиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства (квартиры), предусмотренный заключённым между сторонами спора договором участия в долевом строительстве от 23 марта 2018 г. № ДДУ 107/К-24.

Решением Клинского городского суда Московской области от 9 марта 2021 г. исковые требования удовлетворены частично: с Общества в пользу Карасёва А.Н. взысканы неустойка за период с 31 декабря 2019 г. по 4 декабря 2020 г. в размере 150 000 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 91 069,12 руб., судебные расходы. В удовлетворении остальных требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 24 мая 2021 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 сентября 2021 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

В кассационной жалобе Карасёва А.Н. ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 14 марта 2022 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 кассационную жалобу не 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 невозможно 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 таких нарушений при принятии обжалуемых судебных постановлений не усматривает.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 23 марта 2018 г. между сторонами спора заключён договор участия в долевом строительстве № ДДУ 107/К-24 (далее – договор участия в долевом строительстве), по условиям которого Общество приняло на себя обязательство по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию передать Карасёву А.Н. (участнику долевого строительства) двухкомнатную квартиру № [REDACTED] общей площадью 62,99 кв.м, расположенную в многоквартирном доме по адресу: [REDACTED].

Стоимость создания объекта долевого строительства (квартиры) определена сторонами в размере 2 653 000 руб. (пункты 1.6, 5.3 и 5.3.1 договора участия в долевом строительстве).

Обязательство по уплате цены договора исполнено Карасёвым А.Н. своевременно и в полном объёме.

В соответствии с пунктом 4.1 договора участия в долевом строительстве предполагаемый срок окончания строительства объекта (получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию) – 30 декабря 2019 г., указанный срок может быть увеличен в случае продления разрешения на строительство соразмерно дате продления разрешения на строительство.

Срок передачи объекта участнику долевого строительства – не позднее 12 месяцев с даты получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункт 4.2 названного договора).

Согласно разрешению № [REDACTED] многоквартирный дом, в котором находится указанная в договоре участия в долевом строительстве квартира, введён в эксплуатацию 14 августа 2020 г.

15 сентября 2020 г. Карасёвым А.Н. направлена Обществу претензия с предложением уплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая осталась без удовлетворения.

4 декабря 2020 г. Общество по акту приёма-передачи передало Карасёву А.Н. квартиру, указанную в договоре участия в долевом строительстве.

Удовлетворяя частично иск, суд первой инстанции исходил из нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства, определённого сторонами в пункте 4.1 договора долевого участия в строительстве – 30 декабря 2019 г.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении иска, суд апелляционной инстанции, с учётом толкования положений пунктов 4.1–4.3 договора участия в долевом строительстве, пришёл к выводу о том, что Общество приняло на себя обязательство передать Карасёву А.Н. объект долевого строительства не позднее 30 декабря 2020 г., а следовательно, передав истцу построенную квартиру 4 декабря 2020 г. застройщик не нарушил установленный указанным договором срок передачи объекта долевого строительства.

С данным выводом суда апелляционной инстанции согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для отмены или изменения обжалуемых судебных постановлений в связи со следующим.

Согласно пункту 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в данном кодексе.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение (пункты 1, 4 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора (пункт 2 часть 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Частью 1 статьи 6 названного закона на застройщика возложена обязанность 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, предусматривающей изменение установленного договором срока.

Согласно части 2 этой же статьи 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Статьёй 8 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 2).

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором (часть 3).

Из приведённых положений закона следует, что договор участия в долевом строительстве должен содержать условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства.

При этом передача объекта должна быть произведена не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и не позднее установленного договором срока.

По общему правилу, 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 (статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Таким образом, приведённые выше нормы материального права не исключают возможность определения срока путём комбинации взаимосвязанных календарных дат и периодов.

Исполнение застройщиком обязательства по строительству (созданию) многоквартирного дома удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязанностью застройщика и до получения которого обязательства застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома не могут считаться исполненными.

В соответствии с буквальным толкованием статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исполнения застройщиком обязательства по передаче квартиры может быть определён с даты ввода дома в эксплуатацию.

Вместе с тем, поскольку срок – это событие, которое должно неизбежно наступить (статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации), то момент совершения стороной определённых действий (сдачи дома в эксплуатацию) должен быть ограничен такого рода неизбежными обстоятельствами.

Согласно положениям статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Исходя из буквального толкования пунктов 4.1–4.3 договора участия в долевом строительстве срок окончания строительства многоквартирного дома и получения разрешения на его ввод в эксплуатацию определён путём указания календарной даты – 30 декабря 2019 г., а срок передачи истцу объекта долевого строительства установлен в виде периода – в течение двенадцати месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Предусмотренное пунктом 4.3 договора условие о передаче объекта долевого строительства в течение определённого периода с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию во взаимосвязи с условием пункта 4.1 о сроке строительства, свидетельствует о наличии в договоре участия долевого строительства срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства – не позднее 30 декабря 2020 г., что соответствует положениям пункта 2 части 2 статьи 4 Закона о долевом строительстве и не нарушает права и законные интересы участника долевого строительства.

Подобного рода определение срока исполнения обязательства нормам гражданского права не противоречит.

Заключённый Обществом и Карасёвым А.Н. договор участия в долевом строительстве не содержит положений, допускающих одностороннее изменение его условий, из материалов дела также не следует, что стороны пришли к соглашению в установленной форме об изменении условий договора участия в долевом строительстве о сроках ввода дома в эксплуатацию и передачи квартиры, а также, что участник долевого строительства оспаривал положения пунктов 4.1–4.3 указанного договора по каким-либо основаниям.

При таких обстоятельствах, установив, что Общество передало истцу объект долевого строительства 4 декабря 2020 г., суд апелляционной инстанции пришёл к правильному выводу о том, что застройщик не нарушил установленный договором долевого участия в строительстве срок передачи участнику объекта долевого строительства.

Выводы суда апелляционной инстанции, с которыми согласился кассационный суд общей юрисдикции, соответствуют приведённым выше

нормам права. Оснований для иных выводов у Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые в силу статьи 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации могли бы являться основаниями для отмены или изменения обжалуемых судебных постановлений в кассационном порядке, судами не допущены.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы заявителя.

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 24 мая 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 30 сентября 2021 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Карасёва Александра Никитовича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи