



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ12-1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июня 2012 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Момотова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску ООО «КраснодарФинСтрой» к Татаровой О.А. о понуждении заключить дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве и его государственной регистрации по кассационной жалобе Татаровой О.А. на решение Советского районного суда г. Краснодара от 20 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июня 2011 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Новикова К.Л., представителя Татаровой О.А., поддержавшего доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

ООО «КраснодарФинСтрой» обратилось в суд с иском к Татаровой О.А. о понуждении заключить дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве № КС/КВ-1/2-71-20 от 16 июня 2008 г. о продлении срока передачи объекта долевого строительства (квартиры № 71 в корпусе 1/2) до 1 августа 2011 г. и его государственной регистрации.

В обоснование заявленных требований указало, что 16 июня 2008 г. между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве однокомнатной квартиры № 71, ориентировочной общей площадью 40,39 м², в корпусе № 1/2 многоэтажного жилого дома литера «1», расположенного по адресу: г. [REDACTED]. Согласно п. 4.1.1 договора истец

передает участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее 30 декабря 2010 г.

30 сентября 2010 г. ООО «КраснодарФинСтрой» внесло изменения в проектную декларацию (приложения № 3, № 4) по проектированию и строительству жилого дома литеры «1», согласно которым срок ввода в эксплуатацию здания изменен на 1 июня 2011 г.

9 октября 2010 г. ответчику направлено сообщение с информацией о невозможности завершения строительства здания в срок, о переносе срока ввода в эксплуатацию здания до 01 июня 2011 г., с предложением об изменении договора и необходимости заключения дополнительного соглашения об изменении срока передачи объекта долевого строительства, а также об изменении срока передачи объекта долевого строительства до 1 августа 2011 г., однако от ответчика не получено ответа о заключении либо отказе от заключения дополнительного соглашения.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 20 апреля 2011 г. искивые требования ООО «КраснодарФинСтрой» удовлетворены.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июня 2011 г. решение районного суда оставлено без изменения.

В жалобе от 6 января 2012 г., поименованной надзорной, Татарова О.А. ставит вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со ст. 1, 4 Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» жалобы на вступившие в законную силу решения и определения районных судов, принятые ими по первой инстанции, апелляционные определения верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, если указанные решения и определения были обжалованы в президиум соответственно верховного суда республики, краевого, областного и равных им судов, и постановления президиумов верховных судов республик, краевых, областных и равных им судов, поданные в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации после 31 декабря 2011 г., рассматриваются в кассационном порядке.

Таким образом, поданная Татаровой О.А. жалоба подлежит рассмотрению в кассационном порядке по правилам гл. 41 ГПК Российской Федерации в редакции Федерального закона от 9 декабря 2010 г. № 353-ФЗ.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 11 мая 2012 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в

судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные ст. 387 ГПК Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

В соответствии со ст. 387 ГПК Российской Федерации 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.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 16 июня 2008 г. между ООО «КраснодарФинСтрой» и Татаровой О.А. заключен договор участия в долевом строительстве № КС/КВ-1/2-71-20, по условиям которого ООО «КраснодарФинСтрой» обязалось построить в предусмотренный договором срок однокомнатную квартиру в корпусе № 1/2 многоэтажного жилого дома литера «1» со встроенно-пристроенными помещениями и надземной автостоянкой открытого типа, расположенного по адресу: г. [REDACTED].

Согласно п. 4.1.1 договора истец передает участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее 30 декабря 2010 г.

30 сентября 2010 г. ООО «КраснодарФинСтрой» внесло изменения в проектную декларацию (приложения № 3, № 4) по проектированию и строительству жилого дома литера «1» со встроенно-пристроенными помещениями и надземной автостоянкой открытого типа, расположенного по адресу: г. [REDACTED], согласно которым срок ввода в эксплуатацию здания изменен на 1 июня 2011 г.

Изменения в проектную декларацию и декларация в новой редакции зарегистрированы в Департаменте финансово-бюджетного надзора Краснодарского края и в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

Органом муниципальной власти г. Краснодара, полномочным в сфере градостроительной деятельности и контроля за строительством, истцу продлено разрешение на строительство до 28 мая 2012 г.

ООО «КраснодарФинСтрой» 19 октября 2010 г. направило Татаровой О.А. сообщение с информацией о невозможности завершения строительства здания в срок и о переносе ввода в эксплуатацию здания с предложением об

изменении договора и о необходимости заключения дополнительного соглашения о продлении срока действия договора 16 июня 2008 г.

Разрешая спор и удовлетворяя заявленные ООО «КраснодарФинСтрой» требования, суд исходил из того, что задержка с окончанием строительства дома и ввода его в эксплуатацию вызвана объективными причинами – финансовым кризисом в стране, и в связи с этим резким спадом покупательной способности граждан. Кроме того, большая часть участников долевого строительства жилого дома в добровольном порядке подписали дополнительные соглашения расположенного по адресу: г. [REDACTED]

С указанными выводами согласилась судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

Между тем с выводами судов первой и кассационной инстанций согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Как предусмотрено ст. 450 ГК Российской Федерации, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только:

- 1) при существенном нарушении договора другой стороной;
- 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В п. 1 ст. 451 ГК Российской Федерации указывается, что существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В соответствии с п. 2 названной статьи, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п. 4 настоящей статьи,

изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Руководствуясь нормами ст. 451 ГК Российской Федерации и принимая решение о понуждении Татаровой О.А. заключить дополнительное соглашение о переносе даты ввода в эксплуатацию жилого дома, суд не указал существенно изменившиеся обстоятельства и не перечислил доказательства их существования, из которых стороны исходили при заключении договора, а также не привел наличие совокупности условий, предусмотренных п. 2 ст. 451 ГК Российской Федерации, являющихся основанием для изменения договора.

Между тем, ООО «КраснодарФинСтрой», вступая в договорные отношения с дольщиками, не могло исключать вероятность наступления любых хозяйственных рисков, и должно было предвидеть возможность их наступления при определении сроков окончания строительства объекта.

Допущенные судами первой и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Советского районного суда г. Краснодара от 20 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июня 2011 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Советского районного суда г. Краснодара от 20 апреля 2011 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 июня 2011 г. отменить, передать дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

