

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-4649

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06 августа 2020 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г. Попова, изучив материалы истребованного дела и кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Макушевой Марины Геннадьевны (город Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 07.08.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2020 по делу А41-43982/2019,

установил:

индивидуальный предприниматель Макушева Марина Геннадьевна (далее – Предприниматель) обратилась с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «МИЦ-Инвестстрой» (далее – Общество) о взыскании 788 480 рублей убытков.

Решением Арбитражного суда Московской области от 07.08.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2020, в удовлетворении иска отказано.

Предприниматель, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке принятых по данному делу судебных актов.

Дело истребовано из Арбитражного суда Московской области.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение либо об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Предпринимателя вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество (застройщик) и граждане Алтухов Антон Игоревич и Алтухова Елена Владимировна (участники) 29.09.2016 заключили договор № Б/28-007-И участия в долевом строительстве.

Пунктами 1.2, 1.4, 2.1 договора установлено, что застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц на основании разрешения на строительство от 24.02.2015 № RU50-37-2015-76 построить многоквартирный жилой дом, корпус 28, со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, город Балашиха, вблизи д. Павлино, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0090302:308, принадлежащем застройщику на праве собственности, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участникам в срок, установленный пунктом 6.1 договора, объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики: секция 3, этаж 20, порядковый номер на площадке 1, условный номер объекта 282, количество комнат 3, общая площадь 82,40 кв. м.

Цена договора составила 5 211 520 рублей (пункт 4.1 договора), которые уплачены участниками в полном объеме.

Пунктом 6.1 договора стороны установили срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам не позднее 31.12.2017.

Поскольку застройщик взятые на себя по договору обязательства не выполнил, участники в одностороннем порядке отказались от исполнения договора, направив уведомление застройщику 25.10.2018.

Застройщик возвратил участникам уплаченные ими по договору 5 211 520 рублей.

По заказу дольщиков независимым оценщиком была произведена оценка сопоставимого товара, согласно заключению которого по состоянию на 01.11.2018 стоимость аналогичной квартиры составляет 6 000 000 рублей.

Таким образом, по расчету истца разница между стоимостью квартиры на момент ее оплаты и на момент расторжения договора составляет 788 480 рублей.

Алтухов А.И., Алтухова Е.В. (цеденты) и Предприниматель (цессионарий) 01.03.2019 заключили договор № 04.12.18-2 уступки прав требования, согласно которому цеденты уступили, а цессионарий принял право на взыскание убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, разницы рыночной стоимости объекта долевого участия, возникших вследствие нарушения Обществом своих обязательств по договору участия в долевом строительстве от 29.09.2016 № Б/28-007-И и последующего расторжения названного договора.

Поскольку досудебный порядок урегулирования спора, инициированный и реализованный истцом, не принес положительного результата, Предприниматель обратилась в суд с иском по настоящему делу, указав также, что за отказ от добровольного выполнения требований о выплате данных убытков с застройщика подлежит взысканию штраф в размере 50% от взысканной судом суммы.

Наличие спорных убытков истец обосновала нарушением застройщиком сроков передачи квартиры, являющейся предметом договора участия в долевом строительстве от 29.09.2016 № Б/28-007-И. По мнению истца, в связи с непередачей ответчиком квартиры в установленный договором срок участникам были причинены убытки в виде разницы между размером денежных средств, уплаченных гражданами для строительства квартиры, и стоимостью квартиры на момент расторжения договора.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций руководствовались положениями статей 393.1, 394 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 1, 4, 6, 9, 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 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) и исходили из того, что предъявленные истцом убытки покрываются причитающимися участникам долевого строительства процентами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства, установленных пунктом 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, указав, что Предприниматель не представил доказательств того, что законной неустойки недостаточно для покрытия спорных убытков.

Суды отклонили ссылки истца на пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем» и пункт 35 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, по следующим мотивам.

Действительно, из названных пунктов постановления и обзора следует, что участник имеет право на взыскание убытков, в частности уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества. Вместе с тем данные разъяснения и обзор не содержат указаний на возможность взыскания таких убытков без учета положений пункта 1 статьи 394 Гражданского кодекса, то есть сверх причитающейся неустойки.

В кассационной жалобе Предприниматель просит отменить судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права.

Как считает заявитель, суды неправильно применили пункт 2 статьи 15 Гражданского кодекса, статьи 9 и 10 Закона об участии в долевом строительстве, в результате чего необоснованно отказали в иске.

Согласно пункту 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 данной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 данной статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

В соответствии со статьей 10 Закона об участии в долевом строительстве в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Таким образом, из статьи 10 Закона об участии в долевом строительстве прямо следует, что убытки подлежат возмещению застройщиком в полном объеме сверх суммы денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства.

Согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб).

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03. 2016 №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что, по смыслу статьи 393.1, пунктов 1 и 2 статьи 405 Гражданского кодекса, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

В указанном случае убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой возмещаются соответствующей стороной независимо от того, заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка. Если в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения таких убытков и тогда, когда замещающая сделка им не заключалась (пункт 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса).

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте – цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов.

Заявитель полагает, что он представил в материалы дела все необходимые доказательства наличия и размера убытков в соответствии с действующим законодательством и разъяснениями высшей судебной инстанции.

Приведенные в жалобе доводы о существенном нарушении судами трех инстанций норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 АПК РФ, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

жалобу индивидуального предпринимателя Макушевой Марины Геннадьевны передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 15 сентября 2020 года на 13 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда  
Российской Федерации

Г.Г. Попова