

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС21-8792

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 26.08.2021
Полный текст определения изготовлен 02.09.2021

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Золотовой Е.Е., Хатыповой Р.А. рассмотрела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Кверкус» на решение Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2020 по делу № А40-339710/2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.02.2021 по тому же делу

по иску общества с ограниченной ответственностью «Кверкус» к закрытому акционерному обществу «Башня Федерация» о взыскании 2 942 945, 88 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных за период с 14.08.2018 по 26.06.2019 в связи с ненадлежащим исполнением обязательств из договора инвестирования от 15.02.2010 № Ф-А-НЖ-60,

При участии представителей от :

общества с ограниченной ответственностью «Кверкус» - Саласин А.Ю. ;
закрытого акционерного общества «Башня Федерация» - Смирнов М.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав доводы представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

закрытым акционерным обществом «Башня Федерация» (прежнее название закрытое акционерное общество «Миракс-Сити», далее - общество «Башня Федерация») и обществом с ограниченной ответственностью «Техносервис» (далее – общество «Техносервис») 15.02.2010 заключен договор инвестирования №Ф-А-НЖ-60 в строительство многофункционального офисно-рекреационного комплекса «Башня Федерация» в составе ММДЦ «Москва-Сити» (далее – договор инвестирования).

Соглашением от 13.03.2014 об уступке прав и обязательств общество «Техносервис» с согласия заказчика в полном объеме передало обществу с ограниченной ответственностью «Кверкус» все права и обязательства по договору инвестирования.

Согласно пункту 5.1 договора инвестирования взнос инвестора составляет 3 306 480 долларов США и оплачен им в полном объеме.

Пунктом 3.3 договора инвестирования в редакции дополнительного соглашения от 11.03.2014 № 2 стороны согласовали ориентировочный срок окончания строительства и получения разрешения на ввод (созданного) построенного пускового комплекса объекта, в котором расположены нежилые помещения инвестора: IV квартал 2015 года.

В соответствии с пунктом 4.1.5 договора инвестирования в редакции дополнительного соглашения от 15.02.2010 № 1 заказчик обязан передать инвестору нежилые помещения по акту приема-передачи в течение 30 дней с момента ввода объекта в эксплуатацию.

Ссылаясь на нарушение ответчиком срока передачи инвестору нежилого помещения по акту приема-передачи от 26.06.2019, истец начислил проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 14.08.2018 по 26.06.2019 и обратился в суд с требованиями по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2020, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 26.02.2021, в удовлетворении иска отказано.

Отказывая в удовлетворении иска, суды, руководствуясь положениями статей 395, 421, 431, 454, 487 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходили из того, что сторонами спора 26.06.2019 заключено дополнительное соглашение № 4 к договору инвестирования, пунктом 1.2 которого внесены изменения в части изменения срока передачи инвестору нежилых помещений не позднее 31.08.2019.

При этом суды отметили, что согласно пункту 4 соглашения от 26.06.2019 его пункт 1.2 об изменении срока передачи помещений применяется к правоотношениям сторон с 14.08.2018, в связи с чем пришли к выводу об отсутствии оснований для взыскания с ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных с 14.08.2018 по 26.06.2019.

Также суды отметили, что при рассмотрении дела № А40-23678/2018 с ответчика уже были взысканы проценты за пользование чужими денежными

средствами за период с 02.02.2016 по 13.08.2018 в размере 72 513, 92 доллара США, как меры ответственности за нарушение срока передачи помещений инвестору.

Общество «Кверкус» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на судебные акты, принятые по настоящему делу, в которой просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение норм материального права, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 23.07.2021 кассационная жалоба общества «Кверкус» передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как следует из пункта 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями (пункт 1 статьи 309 Гражданского кодекса).

Суды при рассмотрении спора приняли во внимание изменение дополнительным соглашением № 4 от 26.06.2019 сроков исполнения обязательства и указание в пункте 4 указанного соглашения о том, что его условия вступают в силу с момента его подписания, кроме пункта 1.2. дополнительного соглашения, действие которого начинается с 14.08.2018.

В результате толкования содержания указанных условий суды сделали вывод об отсутствии оснований для применения мер ответственности.

Между тем суды не приняли во внимание следующее.

В силу пункта 1 статьи 453 Гражданского кодекса при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (пункт 3 статьи 453 Гражданского кодекса).

Пунктом 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» разъяснено, что при толковании условий договора в силу абзаца первой статьи 431 Гражданского кодекса судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (буквальное толкование). Такое значение определяется с учетом их общепринятого употребления любым участником гражданского оборота, действующим разумно и добросовестно (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации), если иное значение не следует из деловой практики сторон и иных обстоятельств дела. Условия договора подлежат толкованию таким образом, чтобы не позволить какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса). Толкование договора не должно приводить к такому пониманию условия договора, которое стороны с очевидностью не могли иметь в виду. Значение условия договора устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (абзац первый статьи 431 Гражданского кодекса). Условия договора толкуются и рассматриваются судом в их системной связи и с учетом того, что они являются согласованными частями одного договора (системное толкование).

Применяя указанные разъяснения о толковании договора, судам с учетом конкретных обстоятельств настоящего спора и основания обращения истца в суд, следовало дать толкование условиям дополнительного соглашения № 4 с целью установления намерения сторон о последствиях изменения согласованных в них сроков на права и обязанности сторон.

Как указывал истец, обращаясь в суд, ответчик нарушил предусмотренные ранее установленные сроки сдачи объекта в эксплуатацию и передачи помещений (4 квартал 2015 года), дополнительное соглашение было заключено уже в период просрочки исполнения ответчиком своих обязательств (26.06.2019), установив новые сроки исполнения.

Верховным Судом Российской Федерации в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2017), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017 было разъяснено, что по общему правилу изменение договора влечет изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения, если только дополнительное соглашение к договору не содержит условия об освобождении

общества от исполнения возникшего до его заключения обязательства по уплате неустойки (Определение от 27.09.2016 № 4-КГ16-37).

Из содержания указанной правовой позиции следует, что если после истечения предусмотренных договором сроков окончания строительства и передачи квартиры участнику долевого строительства, сторонами подписано соглашение об изменении указанных сроков, это не отменяет право участника долевого строительства требовать неустойку за период с момента просрочки и до момента подписания такого соглашения, за исключением случая указания в нем об освобождении застройщика от ответственности.

Указанная правовая позиция применима к настоящему делу, и в связи с этим судам следовало проверить наличие в дополнительном соглашении № 4 от 26.06.2019 года условия об освобождении ответчика от ответственности за период с даты уже наступивших сроков исполнения обязательства до даты подписания соглашения.

При этом указание в дополнительном соглашении на действие пункта 1.2 с 14.08.2018, то есть ретроспективно, при наличии на день его заключения уже созревшей просрочки исполнения обязательства одной стороной и наступление указанной календарной даты, по мнению судебной коллегии, напротив, также автоматически не отменяет применение ответственности, судам следовало проверить волю сторон на освобождение должника от ответственности, которая может быть выражена как в соглашении, так и установлена судом по правилам статьи 431 Гражданского кодекса, чтобы не позволять какой-либо стороне договора извлекать преимущество из ее незаконного или недобросовестного поведения.

На основании изложенного принятые по настоящему делу судебные акты нельзя признать законными и обоснованными ввиду существенного нарушения судами норм материального права, повлиявших на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, в связи с чем указанные судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда города Москвы от 31.07.2020 по делу № А40-339710/2019, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 18.11.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.02.2021 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Е.Н. Золотова

Р.А. Хатыпова