



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ17-37

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Михайловой О.К. и Бурлака В.В. к ОАО «ГлавСтройКомплекс» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа

по кассационной жалобе Михайловой О.К., Бурлака В.В. на решение Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 9 марта 2016 г. и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 16 ноября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя АО «ГлавСтройКомплекс» Грищенко А.С., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Михайлова О.К. и Бурлак В.В. обратились в суд с иском к застройщику ОАО «ГлавСтройКомплекс» (в настоящее время – АО «ГлавСтройКомплекс») о взыскании неустойки в размере 101 713 руб., компенсации морального вреда в размере 30 000 руб. каждому из истцов, а также штрафа, ссылаясь на нарушение срока передачи истцам объекта долевого строительства.

Решением Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 9 марта 2016 г. исковые требования оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 июня 2016 г. решение суда первой

инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым иски требования удовлетворены частично. С ОАО «ГлавСтройКомплекс» в пользу каждого из истцов взыскана неустойка в размере 101 713 руб., компенсация морального вреда в размере 3000 руб. и штраф в размере 52 356, 50 руб. В доход бюджета Санкт-Петербурга с ответчика взыскана государственная пошлина в размере 5534, 26 руб.

Постановлением президиума Санкт-Петербургского городского суда от 16 ноября 2016 г. указанное апелляционное определение отменено, решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене решения Куйбышевского районного суда Санкт-Петербурга от 9 марта 2016 г. и постановления президиума Санкт-Петербургского городского суда от 16 ноября 2016 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 26 мая 2017 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами первой и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 15 июля 2013 г. между ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» (участник долевого строительства) и ОАО «ГлавСтройКомплекс» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – договор), предметом которого является участие дольщика в строительстве двухкомнатной квартиры, расположенной по строительному адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (л.д. 10 – 15).

Между истцами и ОАО «ЛСР. Железобетон – Северо-Запад» 15 июля 2014 г. заключен договор цессии, по условиям которого cedent уступил истцам в равных долях каждому по 1/2 доли, а истцы приняли в полном объеме права и обязанности cedenta, вытекающие из договора (л.д. 18 – 19).

В соответствии с пунктом 3.2 договора застройщик планирует завершить строительство объекта в I – II квартале 2015 г.

Пунктом 3.2.1 договора предусмотрено, что в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 4, частью 3 статьи 8 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) застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Пунктом 3.2.2 договора предусмотрено, что застройщик вправе передать квартиру участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г., квартира передана истцам 21 октября 2015 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, исходя из системного толкования пунктов 3.2 и 3.2.1 договора, указал, что поскольку срок сдачи объекта предполагался во II квартале 2015 г., то есть 30 июня 2015 г., постольку квартира должна быть передана истцам не позднее шести месяцев с указанной даты, а именно не позднее 30 декабря 2015 г. Учитывая, что квартира передана истцам 21 октября 2015 г., нарушение сроков передачи квартиры со стороны ответчика отсутствует.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции и отменил его решение, ссылаясь на то, что единственным конкретным сроком передачи застройщиком квартиры истцам является срок, указанный в пункте 3.2.1 договора, в котором предусмотрено, что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Такое разрешение получено 25 декабря 2014 г., следовательно, квартира должна быть передана истцам не позднее 25 июня 2015 г. Фактическая передача квартиры состоялась 21 октября 2015 г., что свидетельствует о нарушении ответчиком срока передачи истцам квартиры, предусмотренного договором, в связи с чем истцы вправе требовать уплаты ответчиком неустойки.

Президиум Санкт-Петербургского городского суда, отменяя апелляционное определение и оставляя в силе решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении исковых требований, согласился с его выводом о том, что нарушения обязательства о передаче объекта долевого строительства допущено не было.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда первой инстанции и постановление президиума вынесены с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

По смыслу Закона об участии в долевом строительстве, застройщик передает объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию созданного объекта недвижимости (многоквартирного дома).

Согласно пункту 2 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) договор участия в долевом строительстве должен содержать указание на срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, который является существенным условием договора.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве 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 настоящей статьи.

В силу статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1). 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).

Как указано в части 3 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, 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.

Таким образом, по смыслу статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, именно получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию определяет начало течения срока передачи объекта участнику долевого строительства, нарушение которого влечет за собой ответственность, предусмотренную Законом об участии в долевом строительстве.

Исчисление срока передачи объекта участнику долевого строительства с даты планируемого срока завершения строительства, не совпадавшей с датой получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, противоречило условиям договора участия в долевом строительстве, заключенного между ОАО «ГлавСтройКомплекс» и ОАО «ЛСР. Железобетон –

Северо-Запад», права по которому переуступлены последним Михайловой О.К. и Бурлаку В.В.

Это судами первой и кассационной инстанций учтено не было.

Придя к выводу о том, что шестимесячный срок передачи квартиры, установленный пунктом 3.2.1 договора, подлежал исчислению с даты окончания планируемого завершения срока строительства (то есть с 30 июня 2015 г.), а не с даты получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (то есть с 25 декабря 2014 г.), как это предусмотрено договором и Законом об участии в долевом строительстве, суды не применили закон, подлежащий применению, а именно части 2 и 3 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве.

Кроме того, суды не учли, что в соответствии с имеющимся в материалах дела письмом № 1197 от 13 октября 2015 г., направленным Михайловой О.К. и Бурлаку В.В., ОАО «ГлавСтройКомплекс» подтвердило нарушение сроков передачи квартиры, однако это юридически значимое обстоятельство в нарушение требований статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получило какой-либо оценки судов первой и кассационной инстанции.

Таким образом, несмотря на то, что ответчик по состоянию на октябрь 2015 г. признавал факт нарушения срока передачи объекта участнику долевого строительства, предусмотренного пунктом 3.2.1 договора, суды в нарушение требований Закона об участии в долевом строительстве пришли к противоположному выводу.

Это повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации обращает внимание и на следующее.

Полномочия суда кассационной инстанции по рассмотрению кассационной жалобы определены статьей 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дела в кассационном порядке суд проверяет правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права судами, рассматривавшими дело, в пределах доводов кассационных жалобы, представления. В интересах законности суд кассационной инстанции вправе выйти за пределы доводов кассационных жалобы, представления. При этом суд кассационной инстанции не вправе проверять законность судебных постановлений в той части, в которой они не обжалуются, а также законность судебных постановлений, которые не обжалуются. Суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства,

преимущество одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Между тем президиум Санкт-Петербургского городского суда, отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 15 июня 2016 г., не только не указал, в чем заключалось существенное нарушение норм материального или процессуального права, допущенное нижестоящей инстанцией, но и фактически произвел переоценку выводов суда апелляционной инстанции, не согласившись с данным им толкованием условий конкретного договора.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Михайловой О.К., Бурлака В.В.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) полагает необходимым отменить постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 16 ноября 2016 г. и направить дело на новое рассмотрение в президиум Санкт-Петербургского городского суда.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 16 ноября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в президиум Санкт-Петербургского городского суда.

Председательствующий

Судьи

