



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ17-67

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 сентября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Киселёва А.П., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кийса М.А. к акционерному обществу «ГлавСтройКомплекс» о взыскании неустойки, процентов, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов по кассационной жалобе Кийса М.А. на решение Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга от 19 мая 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителей Кийса М.А. – Исаченко П.А., Парфенову И.В., Папуниди П.М., выступающих по доверенности и поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя акционерного общества «ГлавСтройКомплекс» Грищенко А.С., выступающую по доверенности и возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кийс М.А. обратился в суд с иском к ОАО «ГлавСтройКомплекс» о взыскании неустойки в размере 269 833 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 2 043 руб., компенсации морального вреда в размере 29 000 руб. и штрафа в размере 50% от взысканной судом суммы.

В обоснование исковых требований истец указал, что 5 декабря 2014 г. между ним и ответчиком ОАО «ГлавСтройКомплекс» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве, предметом которого является создание и последующая передача участнику долевого строительства квартиры в многоквартирном жилом доме по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] жилой район, квартал III, позиция 15. Цена договора составила 2 903 000 руб.

Согласно названному договору застройщик обязан передать квартиру участнику долевого строительства не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено ответчиком 25 декабря 2014 г. Следовательно, по мнению истца, квартира должна была быть передана не позднее 25 июня 2015 г. Ответчик передал квартиру только 13 декабря 2015 г., в связи с чем истец просил взыскать неустойку за период с 26 июня по 12 декабря 2015 г., а также проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 24 декабря 2015 г. по 1 февраля 2016 г., компенсацию морального вреда и штраф.

Решением Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга от 19 мая 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Кийса М.А. содержится просьба об отмене названных выше судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 27 июля 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 и в возражениях на неё, 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 были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 5 декабря 2014 г. между Кийсом М.А. и ОАО «ГлавСтройКомплекс» заключён договор участия в долевом строительстве, предметом которого является строительство ответчиком многоквартирного жилого дома и передача истцу квартиры, расположенной по строительному адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] жилой район, квартал III, позиция 15.

В соответствии с пунктом 3.2 названного договора застройщик планирует завершить строительство объекта в I-II квартале 2015 года.

В пункте 3.2.1 этого же договора указано, 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 приёма-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 приёмки квартиры.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г., квартира передана истцу 13 декабря 2015 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций полагали, что для правильного определения срока передачи застройщиком квартиры участнику долевого строительства необходимо исходить из системного толкования условий договора участия в долевом строительстве, содержащихся в пунктах 3.2 и 3.2.1.

По мнению судов, срок сдачи объекта завершался во II квартале 2015 года, то есть 30 июня 2015 г., поэтому квартира должна была быть передана истцу не позднее шести месяцев с указанной даты, а именно не позднее 30 декабря 2015 г. Поскольку квартира передана истцу 13 декабря

2015 г., то со стороны ответчика отсутствует нарушение сроков передачи квартиры.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит указанные выводы судебных инстанций сделанными с существенным нарушением норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) 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.

Согласно части 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 данной статьи, предусматривающей изменение установленного договором срока.

В соответствии с частью 2 статьи 6 названного закона 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.

Согласно пункту 2 части 4 статьи 4 данного закона договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

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.

В соответствии со статьёй 190 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Получение разрешения на ввод многоквартирного дома или иного объекта недвижимости в эксплуатацию не является событием, которое должно с неизбежностью наступить, и само по себе не может рассматриваться как условие о сроке.

Вместе с тем положения статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации не исключают определение срока путём комбинации взаимосвязанных периодов и календарных дат.

Судами правильно указано, что взаимосвязанными условиями заключённого сторонами договора срок передачи участнику долевого строительства объекта определён установлением двух последовательных периодов: периода завершения строительства – в I-II квартале 2015 года, а также периода, в течение которого после завершения строительства объект должен быть передан участнику долевого строительства, – не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию (пункты 3.2 и 3.2.1 договора).

Указание на предусмотренное пунктом 3.2.1 договором условие о передаче объекта долевого строительства в течение определённого периода с момента получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию как на единственное условие о сроке, без взаимосвязи с условием пункта 3.2 о сроке строительства, фактически означало бы отсутствие в договоре участия долевого строительства конкретного срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого

строительства, что недопустимо в силу приведённых выше положений пункта 2 части 2 статьи 4 Закона о долевом строительстве и привело бы к нарушению прав и законных интересов участника долевого строительства вследствие несвязанности застройщика конкретным сроком исполнения обязательства.

Суды правильно указали, что по условиям заключённого сторонами договора ответчик обязан был построить и передать истцу квартиру не позднее декабря 2015 года.

Вместе с тем 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 пункта 3.2.1 договора застройщик обязался передать истцу квартиру не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Таким образом, по заключённому сторонами договору ответчик должен был передать истцу квартиру не позднее декабря 2015 года, но не позже шести месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Подобного рода определение срока исполнения обязательства в зависимости от обстоятельства, которое наступит раньше, нормам гражданского права не противоречит.

Приведённые выше нормы закона применительно к условиям заключённого сторонами договора судебными инстанциями учтены не были, вследствие чего выводы об отсутствии нарушения предусмотренного договором срока нельзя признать правильными.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного

Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Названные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи