

о полной выплате паевых взносов, допустить инженера БТИ для производства обмера квартиры, а также о взыскании излишне уплаченной цены квартиры в размере 137 500 руб. и компенсации морального вреда.

В обоснование требований истец указал, что является членом ЖСК «Титон Юг», 11 февраля 2016 г. между сторонами заключён договор о совместном паевом участии в строительстве жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], согласно которому ответчик обеспечивает строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию ориентировочно в четвёртом квартале 2016 г. с последующей передачей в указанный срок истцу однокомнатной квартиры 34 общей площадью 39,6 кв.м (включая площадь летних помещений – балконов), расположенной на девятом этаже десятиэтажного дома, 1-й подъезд, вторая очередь, со всеми документами необходимыми для получения свидетельства о праве собственности.

17 декабря 2016 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия о передаче документов для обращения в БТИ: справки о полной выплате паевых взносов, разрешения о допуске инженера для производства обмера квартиры, дополнительного соглашения об изменении номера квартиры с 34 на 35.

В удовлетворении претензии ответчиком отказано со ссылкой на то, что планируемым сроком сдачи дома в эксплуатацию является второй квартал 2017 года, вследствие чего нет оснований для допуска инженера БТИ по вопросу замера квартиры и для заключения дополнительного соглашения об изменении её номера.

Истец указывает, что обязательства по оплате квартиры выполнены в полном объёме, строительство многоквартирного дома фактически завершено, об изменении сроков сдачи объекта строительства он в установленном порядке уведомлен не был.

Гришаев К.А. также полагает, что представленные ответчиком данные обмера являются недостоверными, и выражает несогласие с определённой ответчиком площадью квартиры.

Решением Нахимовского районного суда г. Севастополя от 15 мая 2017 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 7 августа 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Гришаев К.А. просит отменить указанные выше решение от 15 мая 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 7 августа 2017 г., как постановленные с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

От ЖСК «Титон Юг» поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 12 марта 2018 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 жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Севастопольского городского суда от 7 августа 2017 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 11 февраля 2016 г. между Гришаевым К.А. и ЖСК «Титон Юг» заключён договор о совместном паевом участии в строительстве жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], согласно которому ответчик обеспечивает строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию ориентировочно в четвёртом квартале 2016 г. с последующей передачей в указанный срок истцу однокомнатной квартиры 34 общей площадью 39,6 кв.м (включая площадь летних помещений – балконов). Стоимость квартиры на момент заключения договора определена в размере 2 178 000 руб. с указанием на то, что при изменении площади квартиры по обмерам кадастровой службы её стоимость подлежит коррекции исходя из стоимости 1 кв.м площади (т. 1, л.д. 10–13).

Денежные средства в размере 2 178 000 руб. Гришаевым К.А. уплачены (т. 1, л.д. 15–18).

17 декабря 2016 г. Гришаев К.А. обратился к ЖСК «Титон Юг» с претензией о передаче недвижимого имущества и документов, а также просил допустить инженера БТИ для производства обмеров (т. 1, л.д. 9, 14).

Согласно ответу ЖСК «Тритон Юг» от 28 декабря 2016 г. многоквартирный жилой дом [REDACTED], по [REDACTED] не введён в эксплуатацию, а требования Гришаева К.А. преждевременны. Названным ответом Гришаев К.А. был уведомлен об увеличении срока ввода многоквартирного жилого дома в эксплуатацию до 2 квартала 2017 г. (т. 1, л.д. 23–24).

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на то, что требования Гришаева К.А. необоснованы, поскольку срок передачи квартиры, определяемый вводом дома в эксплуатацию, не наступил.

С такими выводами согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами первой и апелляционной инстанций по настоящему делу допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В соответствии со статьёй 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно пункту 1 статьи 310 указанного кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных данным кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

По условиям заключённого сторонами договора ответчик обязался обеспечить строительство и ввод жилого дома в эксплуатацию ориентировочно в четвёртом квартале 2016 года с передачей в указанные сроки истцу законченного строительством объекта со всеми документами, необходимыми для получения свидетельства о праве собственности.

Факт полной выплаты истцом паевого взноса судебные инстанции под сомнение не поставили.

Признавая требования Гришаева К.А. о понуждении ответчика к исполнению обязательства необоснованными, суды сослались на то, что срок исполнения ответчиком обязательства по договору не наступил, поскольку он определяется сдачей дома в эксплуатацию.

Между тем, 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.

Между тем ввод дома в эксплуатацию не относится к событиям, которые должны неизбежно наступить, а следовательно, указание на это событие не может рассматриваться как условие о сроке.

Заключённым между сторонами договором срок определён указанием на период времени – четвёртый квартал 2016 года.

Уведомление ответчика о том, что срок ввода дома в эксплуатацию перенесён на второй квартал 2017 года, по существу является односторонним изменением условий обязательства.

Указанные обстоятельства судебные инстанции не учли и соответствующие нормы права не применили.

В соответствии с пунктом 1 статьи 308³ Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено данным кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

В нарушение указанной нормы права, судебные инстанции требование истца об исполнении обязательства в натуре признали необоснованным и отказали в иске, лишив его защиты прав кредитора по обязательству, а также фактически поставили исполнение этого обязательства в зависимость от обстоятельства, за наступление которого отвечает должник.

С учётом изложенного, решение суда об отказе в иске нельзя признать законным.

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 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при

рассмотрении настоящего дела выполнены не были, решение суда, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставлено без изменения.

Принимая во внимание изложенное, а также 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 Севастопольского городского суда от 7 августа 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Севастопольского городского суда от 7 августа 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи