



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ18-38

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 июня 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Киселёва А.П., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Савасина Алексея Сергеевича к обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Строительное управление 22» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда по кассационной жалобе Савасина Алексея Сергеевича на решение Щёлковского городского суда Московской области от 23 марта 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Савасина А.С. – Новикова Д.В., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Группа компаний «Строительное управление 22» адвоката Тарасова И.Н., выступающего по доверенности и ордеру, возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы Савасина А.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Савасин А.С. обратился в суд с названными выше требованиями, в обоснование которых указал на то, что 4 августа 2015 г. между ним как участником долевого строительства и ООО «Группа компаний «Строительное управление 22» как застройщиком заключён договор участия

в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии с которым застройщик обязан в предусмотренный договором срок – I квартал 2016 года – построить многоквартирный жилой дом и в течение трёх месяцев после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру 1142, расположенную по адресу: [REDACTED] муниципальный район, городское поселение [REDACTED], рабочий посёлок [REDACTED]. Стоимость указанной выше квартиры истцом оплачена в полном объёме.

По мнению Савасина А.С., ответчик обязательства по названному выше договору надлежащим образом не исполнил, объект долевого строительства передан ему с нарушением срока, передаточный акт между сторонами подписан только 29 декабря 2016 г.

Решением Щёлковского городского суда Московской области от 23 марта 2017 г. в иске отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 августа 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителя содержится просьба об отмене указанных выше судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от мая 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 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 были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 4 августа 2015 г. между Савасиным А.С. (участник долевого строительства) и ООО «Группа компаний «Строительное управление 22» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, в соответствии с которым застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] муниципальный район, городское поселение [REDACTED], рабочий посёлок [REDACTED] (л.д. 11–25).

Пунктами 2.3 и 2.4 данного договора определено, что сроком окончания строительства многоквартирного жилого дома (подача застройщиком документов в уполномоченные органы для получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома) является I квартал 2016 года, а объект долевого строительства в виде квартиры должен быть передан застройщиком участнику долевого строительства не позднее трёх календарных месяцев, исчисляемых с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Договором также предусмотрено, что передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома (пункт 9.2).

Судом установлено, что стоимость квартиры истцом оплачена в полном объёме.

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома получено ответчиком 8 ноября 2016 г. (л.д. 38–42).

Передаточный акт между сторонами подписан 29 декабря 2016 г. без каких-либо замечаний (л.д. 47).

Отказывая в иске, суды указали на то, что ответчик обязательства по договору долевого участия в строительстве исполнил надлежащим образом, передав квартиру истцу не позднее трёх месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

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

Согласно статье 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.

В соответствии с частью 1 статьи 4 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) по договору участия в долевом строительстве 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 пункту 2 части 4 статьи 4 этой же статьи договор участия в долевом строительстве должен содержать в том числе срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

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 возможность изменения установленного договором срока в порядке, определённом Гражданским кодексом Российской Федерации.

Статьёй 8 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее 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 предусматривать как срок строительства (создания) многоквартирного дома, так и срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства, при этом такая передача возможна не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию.

В соответствии со статьёй 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объёме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство (часть 1).

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или иную уполномоченную организацию (часть 2).

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы документы, перечисленные в частях 3 и 4 данной статьи.

Основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию указаны в частях 6 и 7 названной статьи и связаны с отсутствием необходимых документов, с несоответствием объекта строительства обязательным требованиям либо с неисполнением застройщиком обязательных при строительстве требований.

Таким образом, исполнение застройщиком обязательства по строительству (созданию) многоквартирного дома удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого является обязанностью застройщика и до получения которого обязательства застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома не могут считаться исполненными.

При толковании условий договора о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства следует учитывать положения статьи 190 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой 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 в отдельности от других условий договора не может рассматриваться как самостоятельное условие о сроке.

При этом в силу императивных положений статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве речь идёт именно о сроке исполнения обязательства, а не об обусловленности исполнения обязательства названным событием.

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.

Условиями заключённого сторонами договора срок передачи участнику долевого строительства объекта определён установлением двух последовательных и взаимосвязанных сроков: срока окончания строительства, которое в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации удостоверяется разрешением на ввод объекта в эксплуатацию и которое по условиям договора должно быть завершено в I квартале 2016 года, а также срока, в течение которого после завершения строительства объект должен быть передан участнику долевого

строительства, – не позднее трёх месяцев с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Толкование условий договора участия в долевом строительстве, направленное на исключение из срока передачи объекта долевого строительства периода с момента подачи застройщиком документов для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и до получения такого разрешения, противоречит приведённым выше взаимосвязанным положениям закона, из которых следует, что срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства должен быть конкретным – в виде календарной даты либо определённого периода, поддающегося однозначному исчислению, или указания на событие, которое должно с неизбежностью наступить.

Иное толкование условий договора, связывающее срок передачи объекта долевого строительства участнику этого строительства только лишь с моментом получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, фактически приводило бы к отсутствию какого-либо конкретного срока исполнения обязательства застройщиком, освобождало бы его от ответственности перед участником долевого строительства в случае несвоевременного получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, в том числе вследствие отсутствия у застройщика необходимых для этого документов, несоответствия объекта строительства обязательным требованиям или иного ненадлежащего исполнения застройщиком своих обязанностей.

Такое толкование, ущемляющее права гражданина-потребителя на получение в определённый срок жилого помещения в строящемся многоквартирном доме, является недопустимым.

Указание закона на то, что передача объекта долевого строительства участнику этого строительства осуществляется не ранее получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, означает лишь то, что до передачи объекта долевого строительства застройщик обязан завершить строительство многоквартирного дома, включая его ввод в эксплуатацию.

Как установлено судами и следует из материалов дела, застройщик обязался завершить строительство в I квартале 2016 года, после чего в течение трёх месяцев передать квартиру участнику долевого строительства, то есть не позднее июня 2016 года.

Позднее получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию не является основанием для освобождения застройщика от ответственности.

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 июня 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 Московского областного суда от 14 августа 2017 г. с направлением дела 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 Московского областного суда от 14 августа 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи