



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 10-КГ21-3-К6

№ 2-460/2020

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 июня 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело № 2-460/2020 по иску Родиной Марины Николаевны к ООО «Рождествено» о защите прав потребителя по кассационной жалобе Родиной Марины Николаевны на решение Первомайского районного суда г. Кирова от 26 февраля 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кировского областного суда от 10 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 ноября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей ООО «Рождествено» Самедова С.Ш. и Новикова С.В., возражавших против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Родина М.Н. обратилась в суд с названным иском к ООО «Рождествено», указав, что ответчиком нарушен срок передачи ей объекта долевого строительства. Просила взыскать неустойку в размере 897 046 руб. 15 коп., убытки, возникшие в связи с наймом жилого помещения, в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в

размере 50 000 руб., почтовые расходы 214 руб. 69 коп., штраф в размере 50 % от присуждённой суммы за отказ от добровольного исполнения требований истца.

Решением Первомайского районного суда г. Кирова от 26 февраля 2020 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кировского областного суда от 10 июня 2020 г., иск Родиной М.Н. удовлетворён частично: с ООО «Рождествено» взыскана неустойка в размере 122 305 руб. 52 коп., компенсация морального вреда 20 000 руб., штраф 71 152 руб. 76 коп., почтовые расходы 299 руб. 19 коп., в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 ноября 2020 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене решения суда первой инстанции, апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 28 апреля 2021 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии со ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм 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.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия не находит оснований для отмены в кассационном порядке обжалуемых судебных постановлений.

Судом установлено, что 20 июля 2016 г. между ООО «Рождествено» (застройщиком) и ЗАО «Птицефабрика «Красногорская» (участником долевого строительства) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ММ-7-ИК. В соответствии с пп. 1.1, 3.1 договора застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок своими силами и или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать объекты долевого строительства,

расположенные в доме, участнику, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объекты по акту приёма-передачи.

Согласно приложению № 1 общая площадь всех помещений объектов долевого строительства составляет 23 009 м², включая площадь жилых помещений (412 квартир) – 21 782,47 м² и площадь нежилых помещений (19 помещений) – 1 227,16 м².

В соответствии с п. 2.8 договора участия в долевом строительстве ответчик обязался передать объекты долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2018 г.

Дополнительным соглашением от 20 октября 2016 г., подписанным ООО «Рождествено» и ЗАО «Птицефабрика «Красногорская», изменён срок сдачи дома в эксплуатацию, срок передачи объекта определён не позднее 1 сентября 2018 г.

Объект долевого строительства, по поводу которого возник спор, – жилое помещение (квартира), планируемая площадь которого составляет 33,84 м², имеющее условный номер [REDACTED] и расположенное на 5 этаже в 5 секции корпуса № 7 в составе многофункционального жилого комплекса, расположенного по адресу: [REDACTED], внутригородское муниципальное образование [REDACTED], вблизи [REDACTED], входит в объект долевого строительства.

6 декабря 2016 г. Родина М.Н. и ЗАО «Птицефабрика «Красногорская» заключили договор № ММ-7-474/16 уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 20 июля 2016 г. № ММ-7ИК, согласно которому общество уступило новому участнику долевого строительства Родиной М.Н. права требования, принадлежащие участнику долевого строительства на поименованную квартиру.

В п. 1.3.1 договора предусмотрено, что на момент заключения договора уступки требований обязательство участника долевого строительства по оплате застройщику цены договора участия в долевом строительстве исполнено полностью.

Цена уступки права требования по указанному договору определена п. 3.1 договора и составила 4 075 012 руб. 80 коп.

2 августа 2019 г. ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, истцу направлено уведомление о завершении строительства.

24 августа 2019 г. Родина М.Н. направила ответчику претензию с требованием выплаты неустойки. Претензия не была удовлетворена.

20 ноября 2019 г. квартира передана истцу по акту приёма-передачи.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил, что срок передачи объекта долевого строительства застройщиком нарушен, а потому истец вправе требовать уплаты неустойки за период с 4 сентября 2018 г. по 21 ноября 2019 г.

При расчёте размера неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства судами применена цена договора участия в долевом строительстве, которая была определена в результате деления цены договора на проектную площадь всех объектов долевого строительства (43 321 014 руб. 75 коп. / 23 009,63 м²). Стоимость одного квадратного метра площади при таком расчёте составила 18 827 руб. 38 коп. С учётом стоимости одного квадратного метра стоимость квартиры, приобретённой истцом, была определена судом в размере 637 118 руб. 54 коп., из данной суммы исчислена неустойка.

Отказывая в удовлетворении иска в части взыскания убытков, суд пришёл к выводу о том, что представленные истцом доказательства не являются достаточными для вывода о том, что расходы истца по найму жилого помещения понесены исключительно в результате неисполнения ответчиком обязанности застройщика по передаче квартиры и непосредственно связаны с данным обстоятельством.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Оснований не согласиться с выводами судов по доводам кассационной жалобы, в которой заявитель оспаривает размер взысканной неустойки, не имеется.

Родина М.Н. полагает, что подлежащая взысканию в её пользу неустойка должна исчисляться из суммы 4 075 012 руб. 80 коп., определённой договором от 6 декабря 2016 г.

Данный довод не основан на нормах действующего законодательства.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 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) 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно ст. 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.

Договором уступки прав требований от 6 декабря 2016 г. № ММ-7-474/16, заключённым между Родиной М.Н. и ЗАО «Птицефабрика «Красногорская», сумма 4 075 012 руб. 80 коп. определена в п. 3.1 как цена уступки права требования по указанному договору.

Между тем, цена уступки права требования не тождественна цене договора долевого участия в строительстве, а, следовательно, у суда при расчёте подлежащей взысканию в пользу истца неустойки не имелось предусмотренных законом оснований для исчисления её из суммы 4 075 012 руб. 80 коп.

В кассационной жалобе Родина М.Н. также выражает несогласие с мотивами, по которым нижестоящие суды отказали в удовлетворении её требований о взыскании убытков, которые, как она полагала, возникли в связи с необходимостью найма жилого помещения в г. Москве.

Отказывая в иске Родиной М.Н. в этой части, суд указал, что истцом не представлено доказательств необходимости несения расходов на наём жилого помещения в г. Москве.

К таким выводам суд первой инстанции пришёл на основании оценки собранных по делу доказательств, представленных истцом.

В соответствии с ч. 2 ст. 390¹⁵ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации 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, преимуществе одних доказательств перед другими и определять, какое судебное постановление должно быть принято при новом рассмотрении дела.

Таким образом, суд кассационной инстанции не вправе не согласиться с выводами суда первой или апелляционной, основанными на оценке установленных обстоятельств, в связи с чем данные доводы кассационной жалобы Родиной М.Н. основанием к отмене обжалуемых ею судебных актов явиться не могут.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных ст. 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных актов.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Первомайского районного суда г. Кирова от 26 февраля 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кировского областного суда от 10 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 5 ноября 2020 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Родиной Марины Николаевны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи