



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 127-КГ23-18-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 февраля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шумейко Андрея Александровича к обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Владоград» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Владоград» на решение Киевского районного суда г. Симферополя от 18 мая 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 сентября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шумейко А.А. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Владоград» (далее – Общество) и, уточнив требования, просил взыскать с ответчика неустойку за период с 1 декабря 2021 г. по 28 марта 2022 г. в размере 356 542 руб., штраф – 183 271 руб. и компенсацию морального вреда – 10 000 руб.

В обоснование требований истец указал, что 10 марта 2020 г. между сторонами спора заключен договор участия в долевом строительстве № 18, по условиям которого с учетом дополнительного соглашения от 1 сентября 2021 г. ответчик должен был передать истцу в срок до 30 ноября 2021 г. двухкомнатную квартиру со строительным номером 23 в ЖК «[REDACTED]» по адресу: [REDACTED],

В предусмотренный договором срок квартира Шумейко А.А. передана не была, от добровольной выплаты неустойки за просрочку исполнения обязательства Общество уклонилось, требования досудебной претензии не выполнило.

Решением Киевского районного суда г. Симферополя от 18 мая 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 сентября 2022 г., иск удовлетворен.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Общества ставится вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 24 января 2024 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.

В соответствии со статьей 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 10 марта 2020 г. между Обществом (застройщик) и Шумейко А.А. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве.

Согласно условиям названного договора объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира, строительный номер [REDACTED], общей площадью 57,96 кв.м в ЖК [REDACTED]» по адресу: [REDACTED]
[REDACTED].

Стоимость объекта долевого строительства составила 4 016 628 руб. и была оплачена Шумейко А.А. в тот же день.

На основании условий договора участия в долевом строительстве с учетом дополнительного соглашения к нему от 1 сентября 2021 г. застройщик обязался передать истцу объект долевого строительства в срок до 30 ноября 2021 г.

Пунктом 8.3 названного договора предусмотрено, что в случае нарушения срока передачи объекта долевого участия Общество несет ответственность перед участником в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Застройщик обязательство по передаче объекта долевого строительства не исполнил.

19 января 2022 г. Шумейко А.А. направил Обществу претензию о выплате неустойки, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Удовлетворяя иск, суд первой инстанции исходил из того, что Обществом в период с 1 декабря 2021 г. по 28 марта 2022 г. допущена просрочка исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве, указав при этом, что представленный истцом расчет неустойки соответствует требованиям закона и условиям договора.

С выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 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 о долевом участии в 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.

В соответствии со статьей 6 Закона о долевом участии в 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 (часть 1).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2.1 данной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору (часть 2).

Согласно статье 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.

Статьей 193 названного кодекса предусмотрено, что если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Согласно пункту 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 11 декабря 2015 г. № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 1 января 2016 г. значение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее – Банк России) приравнивается к значению ключевой ставки, определенному на соответствующую дату.

Таким образом, при расчете неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит применению значение ключевой ставки Банка России, действующее на последний день исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, предусмотренный договором долевого участия в строительстве. При этом данное значение ключевой ставки применяется ко всему периоду просрочки исполнения обязательства застройщиком и не зависит от последующего изменения Банком России ключевой ставки.

Судом установлено, что по условиям договора участия в долевом строительстве от 10 марта 2020 г. и дополнительного соглашения к нему от 1 сентября 2021 г. последним днем исполнения Обществом обязательства по передаче Шумейко А.А. объекта долевого строительства является 30 ноября 2021 г.

По состоянию на 30 ноября 2021 г. ключевая ставка Банка России составляла 7,5% (информационное сообщение Банка России от 22 октября 2021 г.).

В нарушение приведенных выше нормативных правовых актов суд первой инстанции признал верным произведенный Шумейко А.А. расчет неустойки с применением значений ключевой ставки Банка России исходя из периодов ее действия, в том числе с 20 декабря 2021 г. по 13 февраля 2022 г. в размере 8,5%, с 14 по 27 февраля 2022 г. – 9,5%, с 28 февраля по 28 марта 2022 г. – 20 %.

Довод о неверном исчислении Киевским районным судом г. Симферополя неустойки приводился Обществом в апелляционной жалобе, однако в нарушение требований части 3 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации был оставлен без надлежащей проверки судом апелляционной инстанции, формально указавшим, что расчет

неустойки соответствует финансовым показателям Банка России и его решениям о повышении ключевой ставки.

Суд кассационной инстанций ошибки нижестоящих судов не исправил.

Допущенные судами нарушения являются существенными, поскольку привели к неправильному разрешению спора, и они не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

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 Верховного Суда Республики Крым от 15 сентября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2023 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 сентября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 16 марта 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи