



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 70-КГ17-6

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе  
председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пестерниковой Т. М. к ООО «Л 1-1» о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, штрафа, возложении обязанности заключить договор купли-продажи и устранении недостатков; по встречному иску ООО «Л 1-1» к Пестерниковой Т.М. о взыскании оплаты за увеличение площади квартиры,

по кассационной жалобе представителя общества с ограниченной ответственностью «Л 1-1» – Трефиловой А.С. на решение Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 31 мая 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 25 августа 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Л 1-1» – Тищенко М.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Пестерникова Т.М. обратилась в суд с иском к ООО «Л 1-1» о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства в размере 7 180 452 руб. 18 коп., денежной компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., штрафа, а также о возложении на ответчика обязанности заключить договор купли-продажи до 30 июня 2016 г. и устранить недостатки, указанные в акте, в срок до 4 июня 2016 г.

В обоснование исковых требований указала, что исполнила свои обязательства, предусмотренные предварительным договором купли-продажи жилого помещения от 11 февраля 2008 г. № [REDACTED] (далее – предварительный договор) по оплате денежных средств. Однако ООО «Л 1-1» свои обязательства передать по договору купли-продажи жилого помещения в собственность истца жилое помещение в строящемся жилом доме по строительному адресу: [REDACTED]

[REDACTED] ) в 1 квартале 2009 года не исполнил.

В ходе рассмотрения спора ООО «Л 1-1» обратилось со встречным иском к Пестерниковой Т.М. о взыскании оплаты за увеличение площади квартиры в размере 375 061 руб. 31 коп., а также расходов по уплате государственной пошлины в сумме 6 951 руб., в отношении иска Пестерниковой Т.М. заявил о пропуске срока исковой давности по требованию о взыскании неустойки за период с 1 апреля 2009 г. по 24 марта 2013 г.

Решением Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 31 мая 2016 г. исковые требования Пестерниковой Т.М. удовлетворены частично: с ООО «Л1 -1» в ее пользу взысканы неустойка в размере 3 000 000 руб., компенсация морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 1 525 000 руб. В удовлетворении остальной части требований отказано. Встречные исковые требования ООО «Л 1-1» удовлетворены в полном объёме. Судом произведен зачет, в результате которого с ООО «Л 1-1» в пользу Пестерниковой Т.М. взыскано 4 142 987 руб. 69 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 25 августа 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Л 1-1» ставится вопрос об отмене решения Салехардского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 31 мая 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии

по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 25 августа 2016 г., как незаконных. ООО «Л 1-1» указывает на ошибочное определение судом момента начала течения срока исковой давности для взыскания в пользу истца неустойки за просрочку передачи объекта недвижимости.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 5 июня 2017 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, 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 настоящего дела.

Судом установлено, что 11 февраля 2008 г. между Пестерниковой Т.М. (покупатель) и ООО «Г.С.К.», выступающим от лица ООО «ЛЭК-1» (в настоящее время ООО «Л 1-1») (продавец), заключен предварительный договор, в соответствии с условиями которого продавец обязался передать покупателю квартиру общей площадью 47,3 кв.м в строящемся доме по строительному адресу: [REDACTED]

(л.д. 7–12).

Пунктом 5 предварительного договора определена продажная цена квартиры, равная 160 820 у.е., что на момент заключения составило 4 342 140 руб.

Во исполнение обязательств по предварительному договору Пестерникова Т.М. оплатила 4 342 140 руб. (л.д. 17, 18).

Ориентировочный срок ввода объекта в эксплуатацию 1 квартал 2009 года (пункт 2 договора).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано 28 апреля 2015 г. службой государственного надзора и экспертизы г. Санкт-Петербурга (л.д. 54–56).

26 мая 2015 г. ответчик направил в адрес истца уведомление о вводе объекта в эксплуатацию и приглашение прибыть в офис для подписания акта передачи квартиры.

4 июня 2015 г. представитель Пестерниковой Т.М. подписала передаточный акт, указав недостатки по помещению: неправильно установлена ручка стеклопакета на кухне, отсутствует накладка на замок входной двери с обеих сторон. Данным актом стороны подтвердили, что помещение соответствует проектной документации и условиям заключенного предварительного договора.

7 июля 2015 г. представителем Пестерниковой Т.М. повторно подписан передаточный акт, в котором указано, что недостатки в жилом помещении отсутствуют.

В соответствии с пунктом 1 предварительного договора площадь квартиры и балкона могут быть изменены на основании данных контрольного обмера Проектно-Инвентаризационным бюро, в соответствии с фактическим уменьшением (увеличением) указанных площадей.

Согласно пункту 5.2 предварительного договора продажная стоимость квартиры может быть изменена, в том числе, на основании данных контрольного обмера Проектно-Инвентаризационным Бюро, в соответствии с фактическим уменьшением (увеличением) общей площади квартиры и площади балкона (лоджии) относительно данных в пункте 1.1 предварительного договора исходя из стоимости одного квадратного метра жилой площади, равного 3 400 у.е., и стоимости одного квадратного метра балкона (лоджии) по указанной в данном пункте цене с коэффициентом равным 0,3 (0,5).

2 апреля 2015 г. ГУП «ГУИОН» ПИБ Московского и Кировского района Санкт-Петербурга составлена ведомость помещений и площадей, согласно которой площадь квартиры Пестерниковой Т.М. определена в размере 49 кв.м (л.д. 81–85).

Согласно кадастровому паспорту помещения, общая площадь квартиры составила 49 кв. м (л.д. 86–87).

Проанализировав условия предварительного договора и сложившиеся правоотношения сторон, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что заключенный между сторонами предварительный договор по своей правовой природе является договором долевого участия в строительстве, а к правоотношениям сторон подлежат применению положения 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».

Удовлетворяя частично исковые требования Пестерниковой Т.М., суд первой инстанции исходил из того, что ООО «Л 1-1» передал квартиру с нарушением срока, предусмотренного договором, в связи с чем имеются основания для возложения на него ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств по договору в виде неустойки за период с 1 апреля 2009 г. по 4 июня 2015 г., а также штрафа и взыскания денежной компенсации морального вреда. При определении размера подлежащей взысканию неустойки, суд первой инстанции признал неверным расчет Пестерниковой Т.М. и, применив ставку рефинансирования 8,25 %, а также статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по заявлению ООО «Л 1-1», определил ко взысканию неустойку в размере 3 000 000 руб. Размер штрафа за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя определен судом первой инстанции в соответствии с положениями пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей». Установив увеличение площади жилого помещения (квартиры), суд первой инстанции удовлетворил встречный иск.

Отклоняя заявление ООО «Л 1-1» о применении последствий пропуска срока исковой давности, суд первой инстанции указал на то, что моментом начала течения срока исковой давности является 4 июня 2015 г. – дата передачи Пестерниковой Т.М. объекта долевого строительства (квартиры).

С указанным выводом согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями нарушены нормы действующего законодательства и согласиться с их выводами нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее статьи Гражданского кодекса Российской Федерации приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности в силу пункта 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации устанавливается в три года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. Изъятия из этого правила устанавливаются настоящим Кодексом и иными законами.

Пунктом 2 статьи 200 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что по обязательствам с определенным сроком исполнения течение срока исковой давности начинается по окончании срока исполнения.

Так, по смыслу указанных выше норм права, моментом начала течения срока исковой давности является дата, когда истица узнала или должна была узнать о нарушении своего права.

Однако в нарушение приведенных выше норм права суд сделал вывод о том, что срок исковой давности для взыскания неустойки начинает течь со дня исполнения обязательства, то есть со дня передачи объекта долевого строительства его участнику (4 июня 2015 г.), при этом норму закона, которой руководствовался, не указал.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отметить, что одновременно с вышеуказанным выводом, суд руководствовался тем, что срок ввода объекта строительства в эксплуатацию был установлен до 31 марта 2009 г. и именно исходя из этой даты (с 1 апреля 2009 г.) рассчитал размер неустойки, подлежащей взысканию в пользу Пестерниковой Т.М.

Таким образом, суд сделал вывод о том, что право Пестерниковой Т.М. на получение объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок было нарушено с 1 апреля 2009 г.

Учитывая изложенное, решение суда содержит взаимоисключающие выводы, что является нарушением положений статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные нарушения норм права, являясь существенными, повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ООО «Л 1-1».

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 25 августа 2016 г. отменить и направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с требованиями закона.

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 суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 25 августа 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

