



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 45-КГ20-29-К7

№ 2-2599/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 февраля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Романовского С.В.,
судей Гетман Е.С., Киселева А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кузнецова Сергея Николаевича к обществу с ограниченной ответственностью «Брусника» о защите прав потребителя

по кассационной жалобе Кузнецова Сергея Николаевича на решение Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 5 августа 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 12 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., выслушав представителя Кузнецова С.Н. – Тетрина В.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Брусника» Осадчего Ю.А. и Кардапольцева А.А, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кузнецов С.Н. обратился в суд с иском к ООО «Брусника», ссылаясь на то, что 30 июля 2015 г. между ним и ООО «Брусника» заключен договор участия в долевом строительстве, по которому ответчик обязался передать

истцу трехкомнатную квартиру, а поскольку застройщиком нарушен срок передачи объекта – 21 марта 2017 г., он обязан уплатить неустойку за вычетом суммы, выплаченной ответчиком добровольно, а также компенсацию морального вреда и штраф, предусмотренные Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Сторонами также заключен договор участия в долевом строительстве от 4 августа 2015 г., по которому застройщик обязался построить и передать Кузнецову С.Н. подсобное нежилое помещение в том же строящемся доме по цене 1 000 руб.

Поскольку ответчик не исполнил обязательства по последнему договору, истец 20 мая 2019 г. был вынужден отказаться от договора, вследствие чего просил взыскать с ответчика разницу между рыночной стоимостью не переданного ему помещения и уплаченной за него суммой.

Решением Орджоникидзевского районного суда г. Екатеринбурга от 5 августа 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 12 декабря 2019 г., иск удовлетворен частично: с ответчика взыскана неустойка за нарушение срока передачи квартиры – 12 000 руб. с учетом ее снижения по статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и за вычетом добровольно уплаченной неустойки, компенсация морального вреда – 1 000 руб. и штраф – 6 500 руб.

В остальной части иска отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2020 г. решение суда и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 28 декабря 2020 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 следует из материалов дела и установлено судом, между ООО «Брусника» (застройщик) и Кузнецовым С.Н. (участник долевого строительства), заключен договор участия в долевом строительстве от 30 июля 2015 г. (в редакции изменений от 28 сентября 2016 г.), по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом с офисными помещениями по адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать Кузнецову С.Н. трехкомнатную квартиру № [REDACTED] общей площадью 71,1 кв.м, расположенную на 6 этаже 7-секционного жилого дома.

Цена объекта долевого строительства в размере 4 920 000 руб. истцом уплачена в полном объеме.

По соглашению сторон от 28 августа 2016 г., заключенному в связи с изменением срока передачи квартиры, застройщик обязался уплатить истцу 76 553 руб.

На основании претензии Кузнецова С.Н. от 6 марта 2019 г. ООО «Брусника» добровольно выплатило неустойку в размере 28 000 руб.

Кроме того, между ООО «Брусника» и Кузнецовым С.Н. заключен договор участия в долевом строительстве от 4 августа 2015 г., по условиям которого застройщик обязался передать Кузнецову С.Н. нежилое помещение № 87 площадью 9 кв.м, находящееся на подземной автостоянке в названном выше многоквартирном доме.

Согласно п. 2.1 указанного договора цена нежилого помещения определена в размере 1000 руб. как сумма денежных средств по возмещению затрат на строительство и оплату услуг застройщика.

Пунктами 3.1–3.3 договора предусмотрен ориентировочный срок окончания строительства – I полугодие 2016 г., застройщик обязан передать данное помещение по акту в течение 80 дней с момента получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Поскольку нежилое помещение не было передано, Кузнецов С.Н. направил ООО «Брусника» уведомление от 20 мая 2019 г. об одностороннем отказе от договора участия в долевом строительстве от 4 августа 2015 г. с требованием о выплате неустойки и разницы рыночной стоимости указанного объекта в размере 280 000 руб. с приложением отчета о его оценке от 8 апреля 2019 г.

В ответе от 23 мая 2019 г. общество сообщило Кузнецову С.Н. о том, что 1 сентября 2017 г. уже направило ему уведомление о невозможности завершения строительства и соглашение о расторжении договора. При этом застройщик возвратил денежные средства в размере 1000 руб. и уплатил проценты за период с 5 августа 2015 по 14 июня 2019 г.

Удовлетворяя требования в части выплаты неустойки по договору долевого участия от 30 июля 2015 г., суд первой инстанции исходил из того, что общество допустило нарушение срока передачи истцу квартиры, согласился с представленным истцом расчетом неустойки за период с 22 апреля по 15 мая 2017 года в размере 80 762,5 руб., уменьшил ее на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до

40 000 руб. и зачел добровольно выплаченные застройщиком в качестве неустойки 28 000 руб.

Требуемую истцом компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб. суд посчитал завышенной и определил ее в 1 000 руб., а также взыскал штраф в размере пятидесяти процентов от взысканных истцу сумм.

Отказывая во взыскании убытков по договору долевого участия от 4 августа 2015 г. в размере разницы рыночной стоимости нежилого помещения, суд первой инстанции сослался на то, что цена в 1000 руб. не являлась рыночной ценой данного нежилого помещения, не отражает его действительную стоимость, а была определена застройщиком в качестве акционного предложения в связи с заключением истцом договора долевого участия на приобретение квартиры в этом же доме.

Кроме того, суд указал на злоупотребление правом со стороны истца, сославшись на то, что стоимость недвижимого имущества, указанная в договоре участия в долевом строительстве (1 000 руб.), не является рыночной стоимостью такого имущества, а истец просит исходить из рыночной стоимости аналогичного объекта.

С такими выводами согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости урегулированы Федеральным законом 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 строительстве).

Положения статьи 9 названного закона содержат специальные основания для отказа участника долевого строительства от договора в одностороннем порядке, в том числе в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца (пункт 1 части 1).

В этом случае застройщик обязан вернуть участнику долевого строительства уплаченные по договору денежные средства и уплатить проценты (часть 2).

В силу статьи 10 Закона о долевом строительстве в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору

сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Таким образом, в случае расторжения договора долевого участия по вине застройщика, последний обязан не только возратить полученные денежные средства с уплатой процентов, но и возместить убытки сверх этих сумм.

В отсутствие в Законе о долевом участии в строительстве специальных положений об убытках подлежат применению общие положения о возмещении убытков вследствие ненадлежащего исполнения обязательств, установленные Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно пункту 2 статьи 15 данного кодекса под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии со статьей 393¹ этого же кодекса (вступившей в силу с 1 июня 2015 г.) если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора (пункт 1).

Если кредитор не заключил аналогичный договор взамен прекращенного договора (пункт 1 данной статьи), но в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой.

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте – цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов (пункт 2).

Удовлетворение требований, предусмотренных пунктами 1 и 2 данной статьи, не освобождает сторону, не исполнившую обязательства или ненадлежаще его исполнившую, от возмещения иных убытков, причиненных другой стороне (пункт 3).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за

нарушение обязательств» разъяснено, что по смыслу статьи 393¹, пунктов 1 и 2 статьи 405 Гражданского кодекса Российской Федерации, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например, в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

В указанном случае убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой возмещаются соответствующей стороной независимо от того, заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка. Если в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения таких убытков и тогда, когда замещающая сделка им не заключалась (пункт 2 статьи 393¹ Гражданского кодекса Российской Федерации).

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте – цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов (пункт 11).

Если кредитор заключил замещающую сделку взамен прекращенного договора, он вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям замещающей сделки (пункт 2 статьи 393¹ Гражданского кодекса Российской Федерации). Кредитором могут быть заключены несколько сделок, которые замещают расторгнутый договор, либо приобретены аналогичные товары или их заменители в той же или в иной местности и т.п.

Добросовестность кредитора и разумность его действий при заключении замещающей сделки предполагаются (пункт 5 статьи 10, пункт 3 статьи 307, статья 393¹ Гражданского кодекса Российской Федерации).

Должник вправе представить доказательства того, что кредитор действовал недобросовестно и/или неразумно и, заключая замещающую сделку, умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению (пункт 1 статьи 404 Гражданского кодекса Российской Федерации). Например, должник вправе представлять доказательства чрезмерного несоответствия цены замещающей сделки текущей цене, определяемой на момент ее заключения по правилам пункта 2 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации (пункт 12).

Из приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что при ненадлежащем исполнении

обязательств должником кредитор вправе потребовать от него убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой на сопоставимые товары, работы и услуги.

При этом закон не обуславливает данное право кредитора тем, чтобы цена в прекращенном по вине должника договоре соответствовала рыночным ценам на момент его заключения.

Мотивы, по которым цена в прекращенном договоре была определена продавцом, исполнителем ниже рыночных цен, в частности, проведение рекламных акций, повышение привлекательности товаров или услуг, либо собственной деловой репутации, получение иных нематериальных выгод и т.п., сами по себе основанием для освобождения от ответственности за неисполнение принятых на себя обязательств не являются.

Кроме того, добросовестность кредитора и вина должника в данном случае предлагаются, пока должником не доказано обратное.

Согласно пункту 1 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное (абзац третий пункта 1).

При рассмотрении настоящего дела истец указывал, что договоры долевого участия как на квартиру, так и на нежилое подсобное помещение в одном и том же доме им были заключены по предложению застройщика и по предложенной им цене, при этом он добросовестно и разумно полагал получить квартиру с подсобным помещением по предложенной ответчиком цене.

Ожидаемого результата истец не получил по вине ответчика, вследствие чего он имеет право получить то, на что рассчитывал, принимая предложение ответчика при заключении договоров.

Указанные обстоятельства при применении положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации судами учтены не были.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что по настоящему делу судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм права,

которые не могут быть устранены без отмены судебных постановлений 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 учетом 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, регламентирующего 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. Не были устранены указанные нарушения закона и судом кассационной инстанции.

Исходя из 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 Свердловского областного суда от 12 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Свердловского областного суда от 12 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 27 мая 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи