



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 30-КГ23-5-К5

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 июля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Киселёва А.П.,
Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Чагарова Азамата Тохтаровича к обществу с ограниченной ответственностью «Градстрой», обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Рамзис» о расторжении договора соинвестирования и взыскании денежных средств, по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «Градстрой» к Чагарову Азамату Тохтаровичу о признании установленным факта передачи квартиры

по кассационной жалобе Чагарова Азамата Тохтаровича на решение Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики от 28 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 24 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав Чагарова А.Т. и представителя ФГБОУ ВО «Северо-Кавказская государственная академия» Мамбетову О.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Чагаров А.Т. обратился в суд с названным иском, в обоснование указав, что 20 января 2010 г. между ним и ООО «Градстрой» заключён договор о соинвестировании в строительство 28-квартирного восьмиэтажного дома, расположенного по адресу: [REDACTED], блок «В». Застройщиком являлось ООО «Фирма «Рамзис». Условия договора ответчиками нарушены.

Претензия Чагарова А.Т. о расторжении договора оставлена без удовлетворения, в связи с чем истец просил расторгнуть договор соинвестирования и взыскать солидарно с ООО «Градстрой» и ООО «Рамзис» в его пользу полную рыночную стоимость квартиры в размере 3 582 000 руб., неустойку – 625 158,30 руб., возмещение стоимости ремонта и мебели – 757 864,90 руб., судебные расходы – 65 663,91 руб.

Ответчики исковые требования не признали, ООО «Градстрой» заявило встречный иск о признании установленным факта передачи 1 января 2011 г. Чагарову А.Т. квартиры № [REDACTED] площадью 39,8 м², расположенной по адресу: [REDACTED]»), указав в обоснование, что Чагаров А.Т. пользуется данным жилым помещением и проживает в нём, оплачивает коммунальные услуги и несёт бремя содержания имущества.

Решением Черкесского городского суда Карачаево-Черкесской Республики от 28 июня 2022 г. исковые требования удовлетворены частично: договор соинвестирования в строительство от 20 января 2010 г., заключённый между Чагаровым А.Т. и ООО «Градстрой», признан расторгнутым с 14 мая 2021 г., с ООО «Градстрой» в пользу Чагарова А.Т.

взысканы рыночная стоимость квартиры в размере 2 601 000 руб., неустойка – 300 000 руб., стоимость ремонта и мебели – 449 254 руб., штраф – 1 675 127 руб., судебные расходы – 45 904,68 руб. В удовлетворении встречных исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 24 октября 2022 г. решение суда первой инстанции отменено в части удовлетворения требований Чагарова А.Т., в данной части по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г. решение суда первой инстанции (в редакции определения суда апелляционной инстанции) и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Чагарова А.Т. ставится вопрос об отмене названных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 20 июня 2023 г. кассационная жалоба Чагарова А.Т. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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, 29 января 2007 г. между Карачаево-Черкесской государственной технологической академией (заказчик) и ООО «Фирма «Рамзис» (инвестор) заключён контракт на реализацию инвестиционного проекта по строительству объектов по адресам:

В рамках реализации инвестиционного проекта ООО «Фирма «Рамзис» обязалось за счёт собственных и (или) привлечённых средств произвести строительство двух восьмиэтажных домов по ул. [REDACTED] на земельном участке заказчика.

5 июня 2009 г. между ООО «Рамзис» (инвестор) и ООО «Градстрой» (соинвестор) заключён договор, предмет – строительство 28-квартирного дома в г. [REDACTED]. По условиям договора ООО «Рамзис» предоставляет земельный участок под строительство объекта, получает разрешение на строительство, осуществляет технический надзор за ходом строительства, а ООО «Градстрой» обеспечивает финансирование строительства из собственных средств и средств привлечённых соинвесторов (п. 2.1 и 2.2. договора).

19 мая 2009 г. мэрией муниципального образования г. Черкесска было выдано разрешение Карачаево-Черкесской государственной технологической академии на строительство 28-квартирного дома по адресу: [REDACTED]. Срок действия разрешения – до 15 февраля 2010 г.

14 сентября 2009 г. постановлением мэрии муниципального образования г. Черкесска указанное разрешение отменено в связи с отсутствием заключения вневедомственной экспертизы на строящийся 28-квартирный восьмиэтажный жилой дом и обращением прокуратуры Карачаево-Черкесской Республики в Арбитражный суд Карачаево-Черкесской Республики с соответствующим заявлением.

20 января 2010 г. между ООО «Градстрой» (инвестор) и Чагаровым А.Т. (соинвестор) заключён договор о соинвестировании в строительство жилого дома, предметом которого являются инвестирование и

строительство 28-квартирного восьмизэтажного жилого дома в [REDACTED]
[REDACTED] на условиях совместного инвестирования сторон.

Согласно пункту 2.2 этого договора по окончании строительства дома соинвестору передаётся для оформления права собственности находящаяся на 7 этаже указанного выше дома 1-комнатная квартира № [REDACTED] площадью 39,8 м².

Общая сумма целевых взносов в строительство дома на момент заключения договора составила 915 400 руб. (пункт 3.1 договора).

В соответствии с пунктом 4.1 договора инвестор обязуется осуществить строительство жилого дома, обеспечить подключение к системам ресурсообеспечения и коммунального хозяйства, в течение месяца с даты подписания Госкомиссией акта о вводе дома в эксплуатацию и выполнения соинвестором всех своих обязательств по договору передать квартиру по акту приёма-передачи, предоставить соинвестору необходимые документы для регистрации права собственности на квартиру.

Согласно пункту 6.1 договора окончание строительства дома – 4 квартал 2010 года. Инвестор обязан передать соинвестору квартиру не позднее срока, предусмотренного договором или в более ранний срок. В случае если строительство дома не может быть завершено в установленный договором срок, инвестор не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить соинвестору соответствующую информацию (уведомление) и предложение об изменении сроков окончания строительства (пункты 6.2 и 6.3 договора).

Обязательства инвестора считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта, обязательства соинвестора считаются исполненными с момента уплаты в полном объёме денежных средств в соответствии с условиями договора и подписания сторонами передаточного акта (пункты 8.1 и 8.2 договора).

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 6 июня 2011 г. контракт на реализацию инвестиционного проекта по строительству объектов по адресам: [REDACTED]

[REDACTED], заключённый 29 января 2007 г. между

Карачаево-Черкесской государственной технологической академией и ООО «Фирма «Рамзис», признан недействительным.

Чагаров А.Т. уплатил целевые взносы на строительство дома в полном объёме в сумме 918 900 руб. с учётом удорожания материалов и услуг.

28-квартирный восьмиэтажный жилой дом по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], построен, что подтверждается техническим паспортом на квартиру №23 в указанном доме, документами, представленными Инспекцией государственного строительного надзора, и не оспаривалось сторонами.

Как следует из извещения ООО «Рамзис» об окончании строительства и заявления ООО «Рамзис» о выдаче заключения о соответствии построенного объекта требованиям технических регламентов, иных нормативно-правовых актов и проектной документации, дата начала строительства дома – 19 мая 2009 г., дата окончания строительства – 1 октября 2012 г.

Чагаров А.Т. произвёл ремонт в квартире, установил мебель и оборудование.

14 мая 2021 г. Чагаров А.Т. обратился к ООО «Градстрой» и ООО «Фирма «Рамзис» с требованием о расторжении договора, выплате неустойки, полной рыночной стоимости ремонта и мебели.

Из письма мэрии муниципального образования г. Черкесск от 17 декабря 2021 г. следует, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не выдавалось.

Согласно выписке из ЕГРН от 27 июля 2021 г. земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED], находится в собственности Российской Федерации, дата государственной регистрации права – 19 июня 2008 г., передан в постоянное бессрочное пользование ФГБОУ ВО «Северо-Кавказская государственная академия».

Суд первой инстанции, установив, что обязательства по внесению взносов в строительство исполнены Чагаровым А.Т. в полном объёме, в то время как ООО «Градстрой» нарушило свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в соответствии с условиями договора,

пришёл к выводу о наличии правовых оснований для расторжения договора, в связи с чем удовлетворил иски в части и отказал в удовлетворении встречного иска.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований и отказывая в иске в этой части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что фактически истцом жилое помещение было принято, следовательно, ответчиком обязательство по передаче объекта в натуре считается выполненным.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что договором не предусмотрена обязанность ООО «Градстрой» по государственной регистрации прав на возводимый объект недвижимости, а истцом требования об отказе от договора заявлены в связи с имеющимися существенными недостатками квартиры, о которых ему было известно с 2015 года, т.е. за пределами установленного гарантийного срока.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что истцом пропущен срок исковой давности, о применении которой заявлено ответчиком.

С такими выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права.

Согласно пункту 2 статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в данном кодексе.

Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение (пункты 1, 4 статьи 425 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой

стороной и в иных случаях, предусмотренных названным кодексом, другими законами или договором.

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.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора (пункт 2 часть 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Частью 1 статьи 6 названного закона на застройщика возложена обязанность 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 изменение установленного договором срока.

Согласно части 2 этой же статьи 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Статьёй 8 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после 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).

В силу подпункта 1 пункта 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

Из приведённых положений закона следует, что договор участия в долевом строительстве должен содержать условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику этого строительства.

При этом передача объекта должна быть произведена не ранее получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости и не позднее установленного договором срока.

С момента истечения срока, установленного договором для передачи застройщиком жилого помещения, он считается не исполнившим

обязательство, что даёт участнику долевого строительства право на одностороннее расторжение договора.

По общему правилу 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 (статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения либо период, в течение которого оно должно быть исполнено (в том числе в случае, если этот период исчисляется с момента исполнения обязанностей другой стороной или наступления иных обстоятельств, предусмотренных законом или договором), обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Таким образом, законом не исключается возможность определения срока путём комбинации взаимосвязанных календарных дат и периодов.

Исполнение застройщиком обязательства по строительству (созданию) многоквартирного дома удостоверяется разрешением на ввод дома в эксплуатацию, получение которого в силу статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации является обязанностью застройщика и до получения которого обязательство застройщика по строительству (созданию) многоквартирного дома не могут считаться исполненными.

В соответствии с буквальным толкованием статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исполнения застройщиком обязательства по передаче квартиры может быть определён с даты ввода дома в эксплуатацию.

Вместе с тем, поскольку срок – это событие, которое должно неизбежно наступить (статья 190 Гражданского кодекса Российской Федерации), то момент совершения стороной определённых действий (сдачи дома в эксплуатацию) должен быть ограничен такого рода неизбежными обстоятельствами.

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.

Исходя из буквального толкования пунктов 4.1 и 6.1 договора срок окончания строительства многоквартирного дома определён путём указания календарной даты – 4 квартал 2010 г., а срок передачи истцу объекта долевого строительства установлен в виде периода – в течение месяца с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Между тем судом установлено, что разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома не выдавалось.

При таких обстоятельствах вывод суда апелляционной инстанции об исполнении застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства участнику этого строительства нельзя признать соответствующим приведённым положениям закона.

Суд апелляционной инстанции, ссылаясь на то, что право Чагарова А.Т. на предъявление требований об устранении недостатков и расторжении договора возникло с момента фактической передачи объекта строительства и не было им реализовано в период гарантийного срока, указанные выше и установленные судом первой инстанции обстоятельства не учёл, в связи с чем пришёл к ошибочному выводу о пропуске срока исковой давности для предъявления настоящего иска.

Кроме того, согласно части 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения суда должны быть указаны выводы суда, вытекающие из установленных им обстоятельств дела, доказательства, на которых основаны выводы суда об обстоятельствах дела и доводы в пользу принятого решения, мотивы, по которым суд отверг те или иные доказательства, принял или

отклонил приведённые в обоснование своих требований и возражений доводы лиц, участвующих в деле.

В силу части 2 статьи 329 названного кодекса в апелляционном определении указываются обстоятельства дела, установленные судом апелляционной инстанции, доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах, законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления, мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле (пункт 5).

Между тем судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики, признав установленным факт передачи участнику долевого строительства квартиры и исполнения застройщиком возложенных на него законом и договором обязательств, то есть по сути установив обстоятельства, на которые ссылался истец по встречному иску, тем не менее согласилась с выводами суда первой инстанции об отказе в удовлетворении встречного искового требования, оставив в этой части решение суда первой инстанции без изменения, что также нельзя признать соответствующим упомянутым положениям процессуального закона, поскольку данные выводы являются взаимоисключающими.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущены нарушения норм права, которые являются существенными, непреодолимыми и не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, в связи с чем находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 24 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 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 Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 24 октября 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 14 февраля 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

