



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ15-15

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21 июля 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кугушевой Г. ■■■ Н. ■■■ к обществу с ограниченной ответственностью «Инком ДСК-3» о взыскании неустойки по кассационной жалобе Кугушевой Г. ■■■ Н. ■■■ на решение Кировского районного суда г. Санкт-Петербурга от 23 июля 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 28 октября 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кугушева Г.Н. обратилась в суд с иском к ООО «Инком ДСК-3» о взыскании предусмотренной частью 2 статьи 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) неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи ей как участнику долевого строительства квартиры в многоквартирном доме.

В обоснование заявленных требований Кугушева Г.Н. указала, что по договору от 20 апреля 2009 г. ООО «Стрит» уступило ей право требовать от ответчика передачи квартиры в многоквартирном доме в соответствии с заключённым между ООО «Стрит» и ООО «Инком ДСК-3» договором от 20 апреля 2009 г. Предметом данного договора является строительство многоквартирного дома, срок сдачи которого в эксплуатацию определён третьим кварталом 2009 года. На момент подачи иска - 24 февраля 2014 г. - обязательство по передаче истцу квартиры не исполнено, тогда как обязательства по оплате строительства объекта недвижимости исполнены надлежащим образом.

Решением Кировского районного суда г. Санкт-Петербурга от 23 июля 2014 г. в удовлетворении иска отказано.

Апелляционным определением Санкт-Петербургского городского суда от 28 октября 2014 г. данное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Кугушева Г.Н. просит отменить указанные выше судебные постановления.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 25 июня 2015 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 жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 28 октября 2014 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения норм материального

права были допущены судебными инстанциями при рассмотрении данного спора.

Судом установлено, что 20 апреля 2009 г. между ООО «Инком ДСК-3» и ООО «Стрит» был заключён договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «Инком ДСК-3» должно было заключить с ООО «Стрит» основной договор купли-продажи квартиры в строящемся многоквартирном доме по адресу:

_____, разрешение на строительство которого получено в 2009 году (л.д. 13–17).

Пунктом 1.4 данного договора срок окончания строительства определён в третьем квартале 2009 года.

По договору от 20 апреля 2009 г. об уступке права требования ООО «Стрит» передало принадлежащее ему на основании указанного предварительного договора право (требование) Кугушевой Г.Н.

Разрешая спор и отказывая в иске, суд первой инстанции сослался на то, что к правоотношениям сторон не применимы положения Закона об участии в долевом строительстве, поскольку между ООО «Инком ДСК-3» и ООО «Стрит» был заключён предварительный договор, правоотношения по которому не регулируются названным законом. С данными выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия Санкт-Петербургского городского суда, указавшая в апелляционном определении, что согласно статье 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объёме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с указанными выводами судов согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

Судами не учтено, что денежные средства по договору, стороной которого вследствие перемены лиц в обязательстве является Кугушева Г.Н., привлечены для строительства квартиры в многоквартирном доме, а следовательно, данные отношения регулируются Законом об участии в долевом строительстве.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 1 названного закона он регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств как граждан, так и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее -

участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что уровень таких гарантий по отношению к гражданину - потребителю не может быть уменьшен в зависимости от того, что его денежные средства привлечены для долевого строительства путём уступки права требования.

Согласно статье 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.

Если правила, содержащиеся в пункте 1 названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

С учётом изложенного суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нём слов и выражений, так и из условий договора, в целом с учётом цели договора и, следовательно, учесть, что при фактически сложившихся отношениях предметом договора является привлечение денежных средств для строительства многоквартирного дома.

Так, указанным выше договором, заключённым между ООО «Стрит» и ООО «Инком ДСК-3», от 20 апреля 2009 г., хотя бы и поименованным предварительным договором купли-продажи, предусмотрены строительство ответчиком многоквартирного дома, сдача его в эксплуатацию и передача квартиры в строящемся доме контрагенту, внесшему денежные средства на строительство.

Таким образом, вывод суда о неприменении к спорным отношениям положений Закона об участии в долевом строительстве является ошибочным.

Согласно частям 1 и 2 статьи 6 названного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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, данная неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно статье 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объёме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

ООО «Стрит» передало принадлежащее ему на основании указанного предварительного договора право (требование) Кугушевой Г.Н. по договору уступки права требования от 20 апреля 2009 г.

Соответственно, в связи с переходом к истцу прав первоначального кредитора (ООО «Стрит») по основному обязательству ООО «Инком ДСК-3» передать квартиру в построенном и введённом в эксплуатацию доме к ней перешло и право на взыскание неустойки с момента просрочки передачи квартиры. Договор уступки между истцом и ООО «Стрит» не содержит ограничений для нового кредитора в объёме передаваемых прав по первоначальному договору, заключённому между ООО «Стрит» и ответчиком.

Не содержат подобных ограничений и положения Закона об участии в долевом строительстве.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и

которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления 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 учётом 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 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом 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 Санкт-Петербургского городского суда от 28 октября 2014 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Санкт-Петербургского городского суда от 28 октября 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи