



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ15-196

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 января 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Горшкова В.В.,  
Киселёва А.П., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Преображенского Д. В. к обществу с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания МГСН» о защите прав потребителя по кассационной жалобе представителя Преображенского Д. В. – Тюнина Д. С. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 марта 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителя Преображенского Д.В. – Тюнина Д.С., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ООО «ГСН» (ранее – ООО «МГСН») Алтухову О.А., выступающую по доверенности и возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Преображенский Д.В. обратился в суд с указанным выше иском, ссылаясь на то, что 3 декабря 2008 г. заключил с обществом с ограниченной ответственностью «Инвестиционная компания МГСН» (далее – ООО «МГСН») договор, именуемый предварительным договором купли-продажи

квартиры, по которому ООО «МГСН» обязалось в срок не позднее конца второго квартала 2010 года заключить с ним договор купли-продажи двухкомнатной квартиры общей площадью [REDACTED] кв.м в секции 5 по адресу: [REDACTED] очередь, мкр-н [REDACTED], корп. [REDACTED]. Стоимость квартиры определена в сумме [REDACTED] руб.

Кроме того, 20 апреля 2009 г. стороны заключили договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по которому ООО «МГСН» обязалось в срок не позднее конца второго квартала 2010 года заключить с Преображенским Д.В. договор купли-продажи двухкомнатной квартиры общей площадью [REDACTED] кв.м в секции 5 по адресу: [REDACTED], [REDACTED] очередь, мкр-н [REDACTED], корп. [REDACTED]. Стоимость квартиры определена в сумме [REDACTED] руб.

Свои обязательства по оплате стоимости квартир в строящихся домах Преображенский Д.В. выполнил полностью.

30 апреля 2014 г. в ответ на обращение истца ООО «МГСН» сообщило, что не имеет возможности исполнить обязательства по указанным выше договорам ранее четвёртого квартала 2015 года.

Поскольку ответчик свои обязательства в установленные договорами сроки не исполнил, Преображенский Д.В. обратился в суд с требованиями о защите прав потребителя и просил взыскать с ООО «МГСН» неустойку – [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

Решением Басманного районного суда г. Москвы от 16 октября 2014 г. иск удовлетворён частично, с ответчика в пользу Преображенского Д.В. взысканы неустойка в сумме [REDACTED] руб. и штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке – [REDACTED] руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 марта 2015 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение об отказе в иске.

В кассационной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене определения суда апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 11 декабря 2015 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От ООО «ГСН» поступили письменные возражения, в которых, в частности, указывается на изменение наименования юридического лица – с ООО «МГСН» на ООО «ГСН» – и на то, что ООО «МГСН» и ООО «Инвестиционная компания МГСН» являлись разными юридическими лицами.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, 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 норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 3 декабря 2008 г. Преображенский Д.В. заключил с ООО «МГСН» договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «МГСН» обязалось в срок не позднее конца второго квартала 2010 года заключить с ним договор купли-продажи двухкомнатной квартиры общей площадью [REDACTED] кв.м в секции 5 на шестом этаже слева по адресу: [REDACTED].

[REDACTED]. Стоимость квартиры определена в сумме [REDACTED] руб. (л.д. 6–8).

Также 20 апреля 2009 г. стороны заключили договор, именуемый предварительным договором купли-продажи квартиры, по условиям которого ООО «МГСН» обязалось в срок не позднее конца второго квартала 2010 года заключить с Преображенским Д.В. договор купли-продажи двухкомнатной квартиры общей площадью [REDACTED] кв.м в секции 5 на шестом этаже справа по адресу: [REDACTED].

[REDACTED]. Стоимость квартиры определена в сумме [REDACTED] руб. (л.д. 9–11).

Свои обязательства по оплате стоимости двух квартир на одной лестничной площадке в строящемся доме Преображенский Д.В. выполнил полностью.

30 апреля 2014 г. в ответ на обращение Преображенского Д.В. ООО «МГСН» сообщило, что не имеет возможности исполнить обязательства по указанным выше договорам ранее четвёртого квартала 2015 года (л.д. 12).

Удовлетворяя требования истца частично, суд первой инстанции взыскал с ответчика неустойку, руководствуясь положениями 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», применив при этом положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации – уменьшив неустойку до [REDACTED] руб.

Также суд взыскал с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя,

руководствуясь положениями статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), применив при этом положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации – уменьшив штраф до 10 000 руб.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая новое решение об отказе в иске, суд апелляционной инстанции, сославшись на положения статей 429 и 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, указал, что предварительный договор обязывает стороны только лишь заключить в будущем основной договор и не предусматривает обязанность ответчика передать имущество.

Кроме того, суд апелляционной инстанции сослался на то, что материалы дела не содержат доказательств об отводе земельного участка под строительство дома, о выдаче разрешения на его строительство, а также указал, что из апелляционной жалобы ООО «МГСН» усматривается, что данное общество не является застройщиком.

Между тем с указанными выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя, поскольку эти выводы основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Согласно части 1 статьи 1 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 строительстве) данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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.

В соответствии с частью 1 статьи 4 данного закона 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.

Помимо заключения договора участия в долевом строительстве часть 2 статьи 1 Закона о долевом строительстве предусматривает и иные способы привлечения денежных средств граждан для строительства – путём выпуска

жилищных сертификатов, а также посредством жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативов.

Частью 2<sup>1</sup> этой же статьи Закона о долевом строительстве установлено, что сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершённая в нарушение требований, установленных частью 2 данной статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Из приведённых выше положений закона следует, что сделка, совершённая юридическим лицом с целью привлечения денежных средств гражданина для долевого строительства многоквартирного дома с последующим возникновением у этого гражданина права собственности на объект долевого строительства, хотя бы и совершённая с нарушением требований Закона о долевом строительстве, является действительной и подлежащей исполнению, пока она не оспорена гражданином.

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 части 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 следует установить его действительное содержание исходя как из буквального значения содержащихся в нём слов и выражений, так и из существа сделки с учётом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

Если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей требованиям Закона о долевом строительстве, в действительности имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения этого закона, в том числе меры ответственности, им предусмотренные. К отношениям, вытекающим из таких договоров, заключённых гражданами – участниками долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным федеральным законом.

Как установлено судом и следует из заключённых сторонами 3 декабря 2008 г. и 20 апреля 2009 г. договоров, несмотря на то, что они именуются предварительными, а исполнение обязательств подлежит последующему

оформлению путём заключения договоров купли-продажи, стороны согласовали условия о предмете – индивидуально определённых квартирах в строящемся многоквартирном доме (пункты 1.1.1 договоров), об их стоимости (пункты 1.1.2 договоров), о предварительном – в течение соответственно трёх и восьми дней с момента заключения договора – внесении истцом денежных сумм в размере стоимости квартир (пункты 2.6 договоров), о сроке исполнения обязательств ответчиком в отношении предмета договоров – квартир (пункты 1.1, 2.3, 2.4 договоров).

Судом установлено, что истец обязательства по внесению денежных сумм исполнил надлежащим образом.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что судом первой инстанции была правильно определена природа заключённых между истцом и ответчиком договоров, как направленных на привлечение денежных средств гражданина для строительства многоквартирного дома с последующим приобретением гражданином права собственности на квартиры в построенном многоквартирном доме, вне зависимости от нарушения ответчиком установленного законом порядка такого привлечения денежных средств граждан.

Нарушение такого порядка, исходя из приведённых выше положений части 2<sup>1</sup> статьи 1 Закона о долевом строительстве, само по себе не освобождает лицо, привлекающее денежные средства, от исполнения обязательств, поскольку такая сделка не оспорена самим гражданином.

Согласно статье 6 Закона о долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (часть 1).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства

разрешения на строительство и т.п. могут лишь свидетельствовать о допущенных ответчиком нарушениях при привлечении денежных средств на строительство многоквартирного жилого дома, однако не являются основанием для освобождения его от ответственности за неисполнение принятых на себя обязательств, равно как не могут служить основанием для отказа в удовлетворении кассационной жалобы аналогичные доводы, приведённые в письменных возражениях ООО «ГСН».

При этом отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункт 2 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации), а в соответствии с пунктом 4 статьи 13 Закона о защите прав потребителей исполнитель освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Поскольку неприменение судом апелляционной инстанции приведённых выше положений Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона о долевом строительстве само по себе привело к неправильному разрешению спора, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 марта 2015 г. подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Приведённые в возражениях ООО «ГСН» доводы о том, кто является надлежащим ответчиком с учётом наименования юридического лица – ООО «Инвестиционная компания МГСН», ООО «МГСН», ООО «ГСН», – подлежат обсуждению при новом апелляционном рассмотрении дела.

С учётом положений статьи 2, абзаца второй части 2 статьи 327<sup>1</sup>, Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснений, содержащихся в пункте 24 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», а также в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», суду апелляционной инстанции следует обсудить также вопрос о том, имелись ли у суда первой инстанции основания для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и 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 Московского городского суда от 18 марта 2015 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Московского городского суда.

Председательствующий

Судьи

