



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ16-45

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Стасевича А. Д. к обществу с ограниченной ответственностью «Интерком» о взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов и компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Стасевича А. Д. на решение Мещанского районного суда г. Москвы от 24 декабря 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2015 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Стасевича А.Д. Сапожникова Ф.А., представителя ООО «Интерком» Ткачевой А.С.,

установила:

Стасевич А. Д. обратился в суд с иском к ООО «Интерком» (далее – общество) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры, компенсации морального вреда, штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя, судебных расходов.

В обоснование требований указал, что 2 марта 2012 г. между Ульяновой В.Д. и ООО «Интерком» заключен договор участия в долевом

строительстве многоэтажного жилого дома с подземной стоянкой.

13 сентября 2013 г. между истцом и Ульяновой А.Д. заключен договор уступки права требования по вышеуказанному договору долевого строительства, который исполнен сторонами.

Срок окончания строительных работ по договору долевого строительства 28 февраля 2013 г., но до настоящего времени квартира истцу не передана.

Просил суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 1 марта 2013 г. по 13 октября 2014 г., компенсацию морального вреда, штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя и расходы по оплате государственной пошлины.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 24 декабря 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 10 июля 2014 г., исковые требования удовлетворены частично: с ответчика в пользу истца взыскана неустойка с применением статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в размере 300 000 рублей за период с 1 марта 2014 г. по 13 октября 2014 г., компенсация морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 155 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины. Во взыскании неустойки с 1 марта 2013 г. по 1 марта 2014 г. было отказано.

В кассационной жалобе Стасевич А. Д. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 28 марта 2016 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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

Судами установлено и из материалов дела следует, что 2 марта 2012 г.

Ульянова В.Д. заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома с подземной автостоянкой, объектом которого являлась двухкомнатная квартира.

Пунктами 1.3 и 1.4 названного договора предусматривалось получение разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию до 31 декабря 2012 г. и передача участнику долевого строительства объекта долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 28 февраля 2013 г.

Указанный договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 13 марта 2012 г.

13 сентября 2013 г. Ульянова В.Д. и Стасевич А.Д. заключили договор уступки права требования по договору от 2 марта 2012 г., в пункте 1.2 которого указано, что застройщик обязуется в предусмотренный договором участия в долевом строительстве срок, своими силами и (или) с привлечением иных лиц, построить жилой комплекс с административными помещениями и физкультурно-оздоровительным комплексом, расположенный на земельном участке по вышеуказанному адресу, и после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства вышеуказанный объект. Срок получения на ввод в эксплуатацию до 31 декабря 2013 г. Застройщик передает участнику долевого строительства объект долевого строительства до 28 февраля 2014 г.

Отказывая во взыскании неустойки за период с 1 марта 2013 г. по 1 марта 2014 г., суд первой инстанции указал на то, что, заключив договор уступки права требования, стороны согласовали, что ответчик передает истцу объект участия в долевом строительстве не позднее 28 февраля 2014 г., и пришел к выводу, что право требования истцу передано на иных условиях, нежели было предусмотрено договором участия в долевом строительстве от 2 марта 2012 г. При этом суд отверг доводы истца о том, что указание иной даты передачи квартиры застройщику являлось опиской.

Суд второй инстанции поддержал данную позицию суда.

Однако вывод суда апелляционной инстанции сделан без учета положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации и 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).

В соответствии со статьей 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме 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 проценты.

Согласно статье 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным кодексом, другими законами или договором (пункт 1).

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной, в иных случаях, предусмотренных указанным кодексом, другими законами или договором (пункт 2).

Согласно пункту 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона о 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 не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников 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.

Согласно части 1 статьи 6 данного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В силу части 2 статьи 6 названного выше закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой 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 (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Частью 3 данной нормы предусмотрено, что в случае, если

строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Таким образом, анализ приведенного выше законодательства позволяет прийти к выводу о том, что срок передачи застройщиком объекта участия в долевом строительстве (квартиры), установленный в первоначальном договоре с Ульяновой А.Д., мог быть изменен только в порядке, предусмотренном пунктом 3 части 6 Закона о долевом строительстве. Однако сведений о проведении такой процедуры материалы дела не содержат.

С указанной позицией при рассмотрении дела в суде кассационной инстанции согласился представитель ООО «Интерком».

Вышеизложенная позиция не была учтена судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда при постановлении обжалуемого судебного акта, что привело к принятию незаконного определения.

При таких обстоятельствах апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению 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 Московского городского суда от 10 июля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи