ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 81-КГ16-1

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 26 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.
судей Гетман Е.С., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Колесник Е[redacted] О[redacted] к ООО «Монтажэнергострой» о защите прав потребителя, по кассационной жалобе Колесник Е[redacted] О[redacted] на решение Кировского районного суда г. Кемерово от 25 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 9 июня 2015 г.

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

установила:

Колесник О.Е. обратилась (с учетом уточненных исковых требований) в суд с иском к ООО «Монтажэнергострой» о взыскании неустойки в размере 39 978 рублей 18 копеек, компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей, штрафа, указав в обоснование заявленных требований, что между сторонами заключён договор участия в долевом строительстве от 26 сентября 2012 г. № Р-38, по которому застройщик обязался в срок не позднее 30 декабря 2012 г. по окончании строительства передать ей однокомнатную квартиру. Дополнительным соглашением сторон от 29 октября 2012 г. № 1 срок передачи жилого помещения определён не позднее 1 июня 2013 г. Квартира передана по акту приёма-передачи 1 августа 2013 г.

14 ноября 2014 г. Колесник Е.О. обратилась в ООО «Монтажэнергострой» с претензией о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая оставлена без удовлетворения.

Представитель ООО «Монтажэнергострой» исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Решением Кировского районного суда г. Кемерово от 25 февраля 2015 г. в удовлетворении исковых требований отказано, с Колесник Е.О. в доход государства взыскана государственная пошлина в размере 1399 рублей 35 копеек..

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 9 июня 2015 г. решение суда первой инстанции отменено в части взыскания с Колесник Е.О. в доход государства государственной пошлины. От уплаты государственной пошлины Колесник Е.О. освобождена. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе, поданной Колесник Е.О. 23 ноября 2015 г. ставится вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В связи с поданной кассационной жалобой на указанные судебные постановления и сомнениями в их законности судьей Верховного Суда Российской Федерации Горшковым В.В. 24 декабря 2015 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки по доводам кассационной жалобы и определением этого же судьи от 25 марта 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные законом для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 9 июня 2015г.

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 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.

При рассмотрении данного дела существенное нарушение норм материального и процессуального права допущены судом апелляционной инстанции.

Разрешая дело по существу и отказывая Колесник Е.О. в удовлетворении требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, суд первой инстанции исходил из того, что сроки выполнения работ по договору долевого участия в строительстве ООО «Монтажэнергострой» не нарушены, при этом Колесник Е.О. не предпринято надлежащих мер к

принятию жилого помещения, в связи с чем заявленные ею требования удовлетворению не подлежат.

С данным выводом согласился и суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального и процессуального права, без учёта обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения спора.

В соответствии с частями 4, 6 статьи 8 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» застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого

строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи).

Из приведенной нормы материального права следует, что юридически значимым и подлежащим доказыванию является вопрос об исполнении застройщиком обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупреждения участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

Обязанность по уведомлению участника долевого строительства о готовности объекта к передаче и передача объекта по акту возложена на ООО «Монтажэнергострой» в силу пункта 3.2.3 договора № Р-38 о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома, заключенного с Колесник Е.О. 26 сентября 2012 г.

В соответствии с частью 2 статьи 8 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» передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Судом установлено, что ввод объекта строительства, размещенного по адресу: [redacted], осуществлен на основании разрешения администрации г. Кемерово на ввод объекта в эксплуатацию от 26 июля 2013 г. (планируемый срок окончания строительства 30 декабря 2012 г.). Дополнительным соглашением сторон от 29 октября 2012 г. № 1 срок передачи жилого помещения определён не позднее 1 июня 2013 г.

При указанных обстоятельствах вывод суда о соблюдении ООО «Монтажэнергострой» сроков выполнения работ по договору и выполнении обязательства по извещению истца о готовности к передаче объекта долевого строительства путем направления уведомления 30 апреля 2013 г., не может быть признан правильным, поскольку не отвечает требованиям, установленным 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» (часть 2 статьи 8), так как до получения ответчиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 26 июля 2013 г., квартира являлась объектом незавершённого строительства.

Кроме того, направленное ответчиком 30 апреля 2013 г. сообщение о готовности квартиры для передачи, содержало информацию о том, что дата передачи будет сообщена дополнительно.

При этом данных о том, что ООО «Монтажэнергострой» направляло Колесник Е.О. сообщение о дате передачи и последней данное сообщение было получено, в материалах дела не содержится.

В соответствии со статьями 309, 310 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Ссылка суда на положения пункта 5 акта приема-передачи подписанного Колесник Е.О. 1 августа 2013 г., об отсутствии у сторон взаимных претензий, не может быть принята во внимание, поскольку не свидетельствует об отказе Колесник Е.О. от реализации своего права на взыскание неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, обязательство по уплате которой возникли у ООО «Монтажэнергострой» в силу положений части 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».

Данные обстоятельства, на которые ссылалась Колесник Е.О. в апелляционной жалобе, при проверке законности постановления нижестоящего суда, судом апелляционной инстанции, в нарушение требований статей 327.1 и 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не были приняты во внимание и оценки не получили.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального права являются существенным, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 9 июня 2015 г. нельзя признать законным, и по изложенным основаниям оно подлежит отмене с направлением на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного, 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 Кемеровского областного суда от 9 июня 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи