



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ16-51

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 апреля 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Асташова С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ласека В.Ф. к ООО «Компания ТехноСтройОлимп» о признании незаконным одностороннего расторжения договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, об исполнении обязательств по договору, о взыскании неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда и штрафа,

по кассационной жалобе Ласека В.Ф. на решение Бабушкинского районного суда г. Москвы от 10 февраля 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Ласека В.Ф. – Шеховцовой А.А., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителей ООО «Компания ТехноСтройОлимп» Поспеловой Е.Г., Найдиной Ю.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ласек В.Ф. обратился в суд с названным выше иском (с учётом его изменения и дополнения), в обоснование которого указал, что 28 августа 2013 г. заключил с ответчиком договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома [] в микрорайоне [] области, по условиям которого ответчик обязался построить данный дом, ввести его в эксплуатацию, и в срок не позднее 31 декабря 2013 г. передать истцу однокомнатную квартиру [] общей площадью [] кв.м в корпусе [] этого дома, а истец обязан оплатить стоимость строительства квартиры в размере [] руб. в течение трёх рабочих дней с момента регистрации договора. Договором предусмотрено, что цена строительства квартиры может изменяться в случае увеличения либо уменьшения фактической площади квартиры более чем на 1% от установленной договором площади из расчёта 47 500 руб. за квадратный метр, а в случае нарушения участником долевого строительства сроков оплаты цена квартиры увеличивается исходя из стоимости квадратного метра 49 500 руб.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в учреждении Росреестра 9 сентября 2013 г., определённая договором денежная сумма [] руб.) уплачена истцом сразу после того, как ему стало известно о регистрации договора, а именно 16 сентября 2013 г.

Застройщик нарушил сроки строительства, о готовности объекта строительства уведомил только 20 мая 2014 г., фактическая площадь квартиры составила на 0,63 кв.м (1,5%) меньше указанной в договоре, однако разницу в стоимости квартиры – 28 959 руб. ответчик истцу своевременно не возвратил и незаконно пользовался этой денежной суммой, а также не уплатил неустойку за нарушение сроков строительства.

Кроме того, в мае 2014 года ответчик потребовал от истца уплаты дополнительно 86 260 руб., ссылаясь на положения договора и на нарушение истцом срока уплаты денежных средств относительно момента регистрации договора, не согласившись при этом с предложением истца зачесть в счёт данной доплаты разницу в стоимости квартиры, уменьшенной исходя из фактической площади, и сумму неустойки.

В ноябре 2014 года ответчик уведомил истца об одностороннем расторжении договора и возвратил деньги.

Требование о производстве доплаты и расторжение договора на основании неисполнения этого требования истец полагает незаконным, поскольку предусмотренная договором мера ответственности за нарушение сроков оплаты противоречит закону и нарушает права потребителя, одностороннее расторжение договора несоразмерно требуемой застройщиком спорной сумме, а поведение ответчика является недобросовестным.

Решением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 10 февраля 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2015 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

В кассационной жалобе Ласека В.Ф. ставится вопрос об отмене решения Бабушкинского районного суда г. Москвы от 10 февраля 2015 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июня 2015 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 28 марта 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, 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 были допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 28 августа 2013 г. между Ласеком В.Ф. и ООО «Компания ТехноСтройОлимп» заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома [REDACTED] в микрорайоне [REDACTED] городского поселения [REDACTED] муниципального района [REDACTED] области с целью приобретения Ласеком В.Ф. в последующем права собственности на однокомнатную квартиру [REDACTED], в корпусе [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м (пункт 1.1 договора), срок передачи квартиры определён не позднее 31 декабря 2013 г. (пункт 1.5 договора).

Согласно пункту 3.1 договора цена долевого участия дольщика оценивается сторонами как долевой взнос в [REDACTED] руб.

Пунктом 3.2 договора установлен срок уплаты данной суммы в течение трёх рабочих дней с момента государственной регистрации договора.

Пунктом 3.4.1, 3.4.2 договора предусмотрено, что цена строительства квартиры может изменяться только в случае увеличения либо уменьшения фактической площади квартиры более чем на 1% от установленной договором площади из расчёта 47 500 руб. за квадратный метр.

В случае нарушения участником долевого строительства сроков оплаты цена квартиры увеличивается исходя из стоимости квадратного метра 49 500 руб. (пункт 3.5 договора).

В пункте 9.4 указано, что договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке в случае просрочки внесения долевого взноса более чем на три месяца, если в соответствии с договором уплата цены должна производиться дольщиком путём единовременного внесения платежа.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован в учреждении Росреестра 9 сентября 2013 г. (л.д. 16).

Согласно платёжному поручению определённая договором денежная сумма в размере [REDACTED] руб. уплачена истцом 16 сентября 2013 г.

28 апреля 2014 г. ООО «Компания ТехноСтройОлимп» уведомило Ласека В.Ф. об увеличении цены договора на 86 260 руб., ссылаясь на пункт 3.5 договора и на нарушение истцом срока уплаты денежных средств относительно момента регистрации договора (л.д. 20).

20 мая 2014 г. ООО «Компания ТехноСтройОлимп» в адрес Ласека В.Ф. направлено уведомление о завершении строительства и готовности объекта к передаче.

20 октября 2014 г. истцом направлено заявление на имя генерального директора ООО «Компания ТехноСтройОлимп» с требованием о возврате излишне уплаченных денежных средств в размере 28 959 руб. в связи с уменьшением общей площади жилого помещения.

6 ноября 2014 г. истцом в адрес Застройщика направлена претензия с требованием о выплате неустойки в связи с нарушением срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, с требованием произвести возврат излишне уплаченных денежных средств в размере 28 959 руб., выплатить проценты за пользование чужими денежными средствами, а также компенсацию морального вреда (л.д. 24-27).

10 ноября 2014 г. ООО «Компания ТехноСтройОлимп» уведомило истца о зачёте в счёт своего требования по оплате задолженности в размере 86 260 руб. обязательства застройщика перед истцом по возврату 28 959 руб., в результате чего задолженность Ласека В.Ф. перед Застройщиком составила 57 301 руб. (л.д. 23).

20 ноября 2014 г. застройщик уведомил Ласека В.Ф. об одностороннем отказе от исполнения договора долевого участия (л.д. 31).

Платёжным поручением от 27 ноября 2014 г. ООО «Компания ТехноСтройОлимп» осуществило возврат истцу денежных средств.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, с выводами которого согласился и суд апелляционной

инстанции, указал, что Ласек В.Ф. надлежащим образом не исполнил условия договора участия в долевом строительстве, нарушил срок уплаты цены договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит судебные постановления вынесенными с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии с пунктом 4 статьи 5 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 случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

Пунктами 3–5 статьи 9 данного Закона установлен порядок одностороннего расторжения договора застройщиком в этом случае.

Из указанных положений закона в их взаимосвязи следует, что односторонний отказ застройщика от договора (расторжение договора) является последствием нарушения участником долевого строительства обязательств по внесению оплаты строительства.

Судом установлено, что оплата цены договора долевого участия в строительстве произведена Ласеком В.Ф. 16 сентября 2013 г. путем единовременного внесения денежных средств в размере ██████████ руб.

С момента уплаты истцом денежных средств – 16 сентября 2013 г. и до окончания строительства застройщик использовал денежные средства истца, не уведомляя его о каких-либо претензиях по поводу просрочки платежа и внесения дополнительных сумм, между сторонами споров не возникало.

Спор возник между ООО «Компания ТехноСтройОлимп» и Ласеком В.Ф. по истечении года с момента внесения суммы платежа в период завершения строительства жилого дома и готовности объекта долевого строительства к передаче по мотиву неуплаты истцом 86 260 руб., а исходя из произведённого ответчиком взаимозачёта – 57 301 руб., и правомерности этих требований.

Учитывая данные обстоятельства, суду надлежало дать оценку обоснованности одностороннего отказа Застройщика от исполнения договора и соответствия такого отказа действующему законодательству.

Однако такой оценки судом не дано в нарушение требований статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Как неоднократно указывал представитель истца при рассмотрении данного дела, просрочка внесения суммы договора на 4 дня была обусловлена задержкой выдачи договора после его регистрации

Регистрационной палатой г. Клина, поскольку истец был приглашен на получение договора 16 сентября 2013 г., в то время как штамп в договоре свидетельствует о его регистрации 9 сентября 2013 г.

При этом судом не указано – была ли доведена до Ласека В.Ф. информация о регистрации договора 9 сентября 2013 г. и имелась ли у него возможность оплатить цену договора в установленный п. 3.2 договора срок.

Заявление от 11 июня 2014 г. на имя генерального директора ООО «Компания ТехноСтройОлимп» о неприменении по отношению к дольщику во исполнение договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома п. 3.5 договора, с подробным указанием независимых от истца обстоятельств, повлекших просрочку внесения суммы договора на 4 дня (л.д. 50–51).

Согласно почтовому уведомлению данное заявление вручено адресату (л.д. 52).

Каких-либо данных, свидетельствующих, о том, что Застройщик был не согласен с данным заявлением, материалы дела не содержат.

В соответствии с пунктом 3 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

Согласно статье 10 этого же кодекса не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (пункт 1).

В случае несоблюдения требований, предусмотренных приведённым выше пунктом, суд, арбитражный суд или третейский суд с учётом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2).

Требования о добросовестности и разумности участников гражданского оборота является общим принципом гражданского права, применимым и к положениям о расторжении договора, что подтверждается пунктом 4 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим, что сторона, которой данным кодексом, другими законами или договором предоставлено право на одностороннее изменение договора, должна при осуществлении этого права действовать добросовестно и разумно в пределах, предусмотренных данным кодексом, другими законами или договором.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой

стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Согласно части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Результаты оценки доказательств суд обязан отразить в решении, в котором приводятся мотивы, по которым одни доказательства приняты в качестве средств обоснования выводов суда, другие доказательства отвергнуты судом, а также основания, по которым одним доказательствам отдано предпочтение перед другими (часть 1, 3, 4 статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Признавая правомерным и обоснованным одностороннее расторжение ответчиком договора по мотиву неуплаты истцом 57 301 руб., суд соответствующей правовой оценки вышеуказанным обстоятельствам, а также доводам истца, основанным на недобросовестности ответчика, не дал.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело 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 30 июня 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

