



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ16-40

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 июня 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 Бурлаченко С. В. к ООО «Профит» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда,

по кассационной жалобе представителя Бурлаченко С.В. – Говорова О.Е. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Бурлаченко С.В. – Говорова О.Е., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Бурлаченко С. В. обратился в суд с иском к ООО «Профит» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда, сославшись на то, что 4 апреля 2014 г. между ним и ответчиком был заключен договор о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: _____, по условиям которого истец должен был оплатить строительство

двухкомнатной квартиры в указанном доме, а ответчик осуществить строительство дома и после сдачи его в эксплуатацию передать квартиру Бурлаченко С.В. не позднее 28 декабря 2014 г. (с учетом дополнительного соглашения к договору). Свои обязательства по договору от 4 апреля 2014 г. истец полностью выполнил, однако в установленный договором срок квартира ему не передана.

Ответчик иск не признал.

Решением Динского районного суда Краснодарского края от 19 июня 2015г. иск удовлетворен частично, с ответчика в пользу истца взысканы: неустойка в сумме 122211,71 руб., 2000 руб. в счет компенсации морального вреда, штраф в сумме 62105,86 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г. решение суда первой инстанции отменено, по делу вынесено новое решение, которым в иске отказано.

В кассационной жалобе представителя Бурлаченко С.В. – Говорова О.Е. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 10 мая 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, 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 судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 4 апреля 2014 г. Бурлаченко С.В. (дольщик) заключил с ООО «Профит» (застройщик) договор № [REDACTED] о долевом участии в строительстве жилого дома.

В соответствии с договором застройщик взял на себя обязательство построить многоквартирный дом, выполнить работы по отделке, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать объект долевого

строительства (пункт 1.1.4) двухкомнатную квартиру № [REDACTED], расположенную на 1-м этаже, секции 2 следующей проектной площадью: общая площадь квартиры, без учета площади лоджии [REDACTED] кв.м, инвестируемая площадь квартиры с учетом понижающего коэффициента 0,5 площади лоджии [REDACTED] кв.м, жилая площадь квартиры [REDACTED] кв.м. Застройщик обязался передать дольщику квартиру не позднее 31 августа 2014 г.

11 апреля 2014 г. истец оплатил [REDACTED] руб. – стоимость объекта долевого строительства, выполнив свои обязательства в полном объеме.

В соответствии с дополнительным соглашением от 5 августа 2014 г. к договору срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства продлен до 28 декабря 2014 г.

14 октября 2014 г. многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED] введен в эксплуатацию (л.д. 45–46).

8 апреля 2015 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием выплатить неустойку в связи с неисполнением застройщиком принятых на себя обязательств по передаче квартиры в установленные договором сроки (л.д. 28).

Ответа на претензию Бурлаченко С.В. не получил.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд первой инстанции исходил из того, что в предусмотренный договором о долевом участии в строительстве жилого дома срок квартира Бурлаченко С.В. передана не была.

Судом при этом указано на то, что ООО «Профит» в нарушение требований пункта 4 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) не направил истцу сообщение о завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче в соответствии с договором, а также не предупредил Бурлаченко С.В. о необходимости принятия данного объекта.

Отменяя решение суда и отказывая в иске, суд апелляционной инстанции сослался на то, что истцу, проживающему в ст. Динская, было известно о завершении строительства дома и о необходимости принятия квартиры, что отсутствие акта приема-передачи объекта долевого строительства само по себе не свидетельствует о том, что квартира Бурлаченко С.В. ответчиком не передана, а также на то, что истцом не представлено доказательств уклонения ООО «Профит» от передачи квартиры Бурлаченко С.В.

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 учета обстоятельств, имеющих значение для правильного разрешения спора.

В соответствии с частями 4, 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве 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 приведенных норм в их взаимосвязи 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 «Профит» в силу пункта 6.2 договора о долевом участии в строительстве, заключенного с Бурлаченко С.В. 4 апреля 2014 г.

Судом установлено, что 14 октября 2014 г. многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED] введен в эксплуатацию на основании разрешения № [REDACTED] администрации Динского сельского поселения Динской район.

При этом данных о том, что ООО «Профит» направляло Бурлаченко С.В. сообщение о завершении строительства объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и последним 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.

Действия по подписанию акта приема-передачи и последующей регистрации права собственности на законченный строительством объект могли быть осуществлены истцом только после получения от застройщика извещения о завершении строительства и готовности к передаче данного объекта, которое Бурлаченко С.В. направлено не было.

Однако данные обстоятельства судом апелляционной инстанции не были приняты во внимание и оценки не получили.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что истец не представил доказательств уклонения ООО «Профит» от передачи квартиры Бурлаченко С.В., как одно из оснований для отказа в иске, является ошибочной, не основанной на законе (статья 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия Краснодарского краевого суда не учла, что бремя доказывания надлежащего исполнения своих обязательств по договору о долевом участии в строительстве жилья и передачи квартиры Бурлаченко С.В. либо его уклонения от принятия квартиры, являющейся объектом долевого строительства, лежит на ответчике, нарушившем обязательство.

С учетом изложенного, 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 Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г. нельзя признать законным, 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 Краснодарского краевого суда от 22 сентября 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

