



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ16-37

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

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

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Мучинской Ольги Викторовны к обществу с ограниченной ответственностью «ТЕКТА Восток» о взыскании неустойки и отмене акта приема-передачи объекта, по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «ТЕКТА Восток» к Мучинской О. В. о взыскании денежной суммы по кассационной жалобе Мучинской О. В. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 июля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Мучинскую О.В. и её представителя по доверенности Барменкова В.Г., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мучинская О.В. обратилась в суд с иском к ООО «ТЕКТА Восток» о взыскании неустойки в размере 626 537 руб. и отмене акта приёма-передачи квартиры от 15 января 2014 г.

В обоснование заявленных требований Мучинская О.В. указала, что 12 сентября 2012 г. заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого ответчик обязался в четвёртом квартале 2012 года окончить строительство этого дома и не позднее двух месяцев после ввода дома в эксплуатацию передать истцу в собственность квартиру, а истец обязался уплатить ответчику денежную сумму в размере 5 373 390 руб. Истец свои обязательства по данному договору выполнила в полном объёме.

Многоквартирный дом был сдан в эксплуатацию 27 июня 2013 г., в то время как квартира должна была быть передана истцу по условиям договора не позднее 1 марта 2013 г.

Извещение о завершении строительства с предложением произвести осмотр квартиры и принять её поступило от ответчика 17 августа 2013 г.

17 августа 2013 года истцом и ответчиком подписан акт осмотра объекта долевого строительства, содержащий указания на ряд недостатков объекта долевого строительства (техническое отверстие в потолке, отсутствие горячей воды и др.). Указанным актом установлен срок устранения недостатков – до 10 сентября 2013 г. Кроме того, ответчик сообщил истцу об увеличении площади квартиры на 0,6 кв.м и о необходимости в связи с этим дополнительно уплатить ООО «ТЕКТА Восток» денежную сумму в размере 35 546 руб.

Между тем в сентябре 2013 г. Московским областным филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация-федеральное БТИ» произведены обмеры, которые показали, что площадь квартиры не превышает площадь, указанную в договоре долевого участия в строительстве, в связи с чем требования ответчика являлись неправомерными. 15 января 2014 г. ответчик направил истцу односторонний передаточный акт объекта долевого строительства, в котором указана общая площадь квартиры, превышающая фактическую площадь квартиры, с чем истец не согласилась.

С учётом изложенного Мучинская О.В. просила взыскать с ответчика неустойку, рассчитав её за период с 1 марта по 2 октября 2013 г., а также признать недействительным односторонний акт о передаче ей квартиры площадью 91,3 кв.м, исходя из которого следует её обязанность доплатить ответчику 35 546 руб. 13 коп.

ООО «ТЕКТА Восток» предъявило встречный иск к Мучинской О.В. о взыскании задолженности в размере 35 546 руб. 13 коп. за увеличение площади объекта долевого строительства на 0,6 кв.м, ссылаясь на то, что такое увеличение подтверждается техническим паспортом, выданным ФГУП «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ» 24 апреля 2013 г.

Решением Балашихинского городского суда Московской области от 24 сентября 2014 г. исковые требования Мучинской О.В. удовлетворены частично, с ООО «ТЕКТА Восток» взысканы неустойка в размере 50 000 руб., расходы на оказание юридической помощи в размере 15 000 руб., штраф за нарушение прав потребителя в размере 25 000 руб., расходы на оплату экспертизы в размере 30 000 руб. Отменён односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства от 15 января 2014 г. В удовлетворении встречного иска ООО «ТЕКТА Восток» к Мучинской О.В. отказано. С ООО «ТЕКТА Восток» взыскана государственная пошлина в размере 3 400 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 июля 2015 г. решение суда первой инстанции отменено в части взыскания в пользу Мучинской О.В. неустойки и штрафа за нарушение прав потребителя, а также в части отмены одностороннего акта приёма-передачи объекта долевого строительства. В указанной части принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки и штрафа. Также постановлено абзац третий резолютивной части решения изложить в следующей редакции: «Признать односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства от 15 января 2014 года недействительным в части указания площади переданной квартиры». В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 июля 2015 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 23 августа 2016 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 июля 2015 г.

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

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 12 сентября 2012 г. между Мучинской О.В. и ООО «ТЕКТА Восток» был заключён договор долевого участия в строительстве, в соответствии с которым ООО «ТЕКТА Восток» обязалось не позднее четвёртого квартала 2012 г. построить многоквартирный дом по адресу: [REDACTED] [REDACTED], и не позднее двух месяцев со дня сдачи этого дома в эксплуатацию передать Мучинской О.В. квартиру общей площадью 90,7 кв.м с проектным номером 10 на шестом этаже секции 3.7 в этом доме.

Стороны договора также предусмотрели, что площадь квартиры уточняется по результатам обмеров БТИ. В случае увеличения общей площади квартиры более чем на 0,5 м участник долевого строительства обязан не позднее пяти рабочих дней со дня получения от застройщика уведомления об этом оплатить дополнительную площадь квартиры (л.д. 7–15).

15 января 2013 г. ООО «ТЕКТА Восток» направило Мучинской О.В. уведомление о переносе срока сдачи объекта в эксплуатацию с предложением заключить соответствующее дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве. Указанное уведомление получено Мучинской О.В. 29 января 2013 г. (л.д. 149–150).

Согласно выданному ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» техническому паспорту по состоянию на 24 апреля 2013 г. общая площадь объекта долевого строительства составляла 91,3 кв.м (л.д. 79–85).

1 июня 2013 г. Мучинской О.В. и ООО «ТЕКТА Восток» заключено дополнительное соглашение к договору долевого участия в строительстве, которым срок ввода объекта в эксплуатацию перенесён на второй квартал 2013 года (л.д. 151–152).

27 июня 2013 г. ООО «ТЕКТА Восток» получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (л.д. 69–70).

31 июля 2013 г. ООО «ТЕКТА Восток» направило истцу уведомление об увеличении площади объекта долевого строительства на 0,6 кв.м с требованием о доплате за увеличение площади квартиры (л.д. 71).

17 августа 2013 г. ответчик известил Мучинскую О.В. о завершении строительства и предложил ей принять и осмотреть квартиру (л.д. 20).

В тот же день сторонами подписан акт осмотра объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков, в том числе отсутствие горячей воды, счётчиков на воду, наличие технического отверстия в потолке

и др., установлен срок устранения данных недостатков – до 10 сентября 2013 г. (л.д. 21).

Сведений о том, были ли устранены недостатки, предлагал ли ответчик после 10 сентября 2013 г. истцу принять квартиру, была ли принята истцом квартира после устранения недостатков, судами не установлено.

Согласно выданному ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» техническому паспорту по состоянию на 2 октября 2013 г. площадь объекта долевого строительства составила 88,6 кв.м (л.д. 22–23).

15 января 2014 г. ООО «ТЕКТА Восток» в одностороннем порядке подписало и направило истцу акт приёма-передачи квартиры с указанием её площади – 91,3 кв.м (л.д. 74–75).

Для устранения противоречий по вопросу об общей площади объекта долевого строительства судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, по заключению которой площадь квартиры составляет 90,7 кв.м, что меньше общей проектной площади на 0,5 кв.м (л.д. 108–124).

Частично удовлетворяя исковые требования Мучинской О.В., суд первой инстанции установил факт нарушения ответчиком срока передачи квартиры истцу, а также то, что площадь квартиры не превышает проектную, в связи с чем отменил составленный ответчиком односторонний акт приёма-передачи квартиры площадью 91,3 кв.м и взыскал с него неустойку, снизив её размер на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Не соглашаясь с выводами суда первой инстанции о взыскании в пользу Мучинской О.В. неустойки и штрафа за нарушение прав потребителя, суд апелляционной инстанции сослался на то, что судом первой инстанции оставлено без внимания заключённое истцом и ответчиком дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве, которым срок ввода объекта в эксплуатацию перенесён на второй квартал 2013 года. Суд апелляционной инстанции также указал, что истец для приёмки квартиры в установленный срок не явилась, доказательств невозможности получения квартиры не представила, что свидетельствует о несоответствии её действий требованиям разумности и добросовестности. По этим же основаниям суд апелляционной инстанции также пришёл к выводу о неправомерности отмены одностороннего акта приёма-передачи в целом, а не в части площади квартиры.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В силу пункта 1 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации при изменении договора обязательства сторон сохраняются в изменённом виде.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются изменёнными или прекращёнными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (пункт 3 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, по общему правилу изменение договора влечёт изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения.

Согласно пункту 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) 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 этой частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с пунктом 3 статьи 6 названного выше закона 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.

По смыслу приведённой нормы закона, согласие на изменение договора в части переноса срока передачи объекта для участника долевого строительства является правом, а не обязанностью.

Как установлено судом, по условиям договора долевого участия в строительстве от 12 октября 2012 г., заключённого Мучинской О.В. и ООО

«ТЕКТА Восток», завершение строительства многоквартирного дома планировалось в четвёртом квартале 2012 года, а объект долевого строительства подлежал передаче истцу не позднее 1 марта 2013 г.

Поскольку к 1 марта 2013 г. объект долевого строительства не был передан истцу, то с указанной даты подлежала начислению и выплате неустойка.

Уведомление истца о нарушении срока строительства с предложением изменить договор произведено ответчиком с нарушением установленного законом срока – уже после нарушения сроков окончания строительства.

Дополнительное соглашение, которым изменён срок передачи истцу объекта долевого строительства, было заключено Мучинской О.В. и ООО «ТЕКТА Восток» 1 июня 2013 г., то есть после истечения предусмотренного договором долевого участия в строительстве срока создания и передачи квартиры, с которым закон связывает начало начисления неустойки.

При этом указанное дополнительное соглашение не содержит условий об освобождении ООО «ТЕКТА Восток» от исполнения возникшего до его заключения обязательства по уплате Мучинской О.В. неустойки.

При таких обстоятельствах основания для освобождения ООО «ТЕКТА Восток» от обязательства по уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу за период с 1 марта до 1 июня 2013 г. отсутствовали.

В соответствии с пунктом 4 статьи 12 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) 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.

Согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 ГК РФ).

Следовательно, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком.

В силу пункта 6 статьи 8 Закона № 214-ФЗ, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда составлен акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям) 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). Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

По смыслу приведённой нормы, право застройщика составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства возникает в случае неправомерного отказа или уклонения участника долевого строительства от принятия объекта.

Между тем вопрос о том, имело ли место неправомерное уклонение истца от подписания передаточного акта, не был поставлен на обсуждение судом апелляционной инстанции.

Судом апелляционной инстанции не учтено, что предложение осмотреть и принять квартиру поступило истцу от ответчика 17 августа 2013 г. В этот же день объект долевого строительства был осмотрен истцом, о чём был составлен акт осмотра, содержащий указания на недостатки квартиры, в частности на наличие технического отверстия в потолке, на отсутствие горячей воды и счётчиков на воду, и т.д.

Сведения об устранении ответчиком указанных недостатков, а также о том, что после такого устранения ответчик предложил истцу принять приведённый в надлежащее состояние объект долевого участия в строительстве, в материалах дела отсутствуют.

Кроме того, принятие квартиры застройщиком неправомерно было обусловлено подписанием акта, в котором указана площадь квартиры, превышающая фактическую, а также уплатой денежной суммы за несуществующее на самом деле превышение проектной площади.

Факт завышения ответчиком площади квартиры в одностороннем акте судом апелляционной инстанции установлен.

Согласно пункту 1 статьи 10 Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора. По отдельным видам товаров (работ, услуг) перечень и способы доведения информации до потребителя устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Таким образом, обязанность обеспечить достоверное указание площади объекта долевого строительства возложена на застройщика.

Таким образом, оценивая поведение истца как недобросовестное, суд апелляционной инстанции не учёл, что отказ принять квартиру и подписать акт приёма-передачи был вызван нарушениями и недобросовестным поведением со стороны ответчика, в частности недостатками, обнаруженными при осмотре квартиры, завышением в документах площади построенной квартиры, неправомерными требованиями об оплате несуществующей площади.

Кроме того, апелляционное определение содержит взаимоисключающие противоречивые выводы.

Так, в резолютивной части определения содержится указание об отмене решения суда в части, в том числе в части отмены одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Далее содержится указание о принятии нового решения в этой части – об отказе в иске, после чего указано об изложении абзаца третьего резолютивной части решения – об отмене одностороннего акта приёма-передачи – в иной редакции, то есть фактически об изменении решения в той части, в которой постановлено его отменить.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 13 июля 2015 г. отменить с направлением дела 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 областного суда от 13 июля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи