



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ17-117

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 августа 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего      Асташова С.В.,  
судей                                      Романовского С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску межрегиональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей «Интерпотребсоюз» в интересах Серёжиной Н.Н. к ООО «ФЛЭТ и Ко» о возложении обязанности передать квартиру, регистрации перехода права собственности, взыскании неустойки, признании дополнительного соглашения в части недействительным и об определении суммы доплаты за квартиру по кассационной жалобе Серёжиной Н.Н. к ООО «ФЛЭТ и Ко», подписанной её представителем Рябовой А.А., на решение Черёмушкинского районного суда г. Москвы от 8 июня 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 сентября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Серёжиной Н.Н. – Дягилева А.В., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя ООО «ФЛЭТ и Ко» Коробанова А.А., выступающего по доверенности и возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

межрегиональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей «Интерпотребсоюз» в интересах Серёжиной Н.Н. обратилась в суд с иском к ООО «ФЛЭТ и Ко» с требованиями о возложении на ответчика обязанности передать Серёжиной Н.Н. по договору купли-продажи квартиру, расположенную по адресу: [REDACTED] и произвести регистрацию права собственности истца на указанную квартиру, а также с требованиями определить сумму доплаты за квартиру в размере 816 920,83 руб. по курсу на момент установленного сторонами срока завершения строительства, о взыскании в пользу Серёжиной Н.Н. неустойки в размере 7 641 6540,21 руб. и признании условий дополнительного соглашения от 23 августа 2006 г. недействительными в части.

В обоснование требований указано, что 23 августа 2006 г. между Серёжиной Н.Н. и ООО «ФЛЭТ и Ко» заключён договор, именуемый договором займа, по условиям которого истец передала ответчику денежные средства в размере 10 956 700 руб. со сроком возврата не позднее 31 декабря 2010 г. Вместе с тем дополнительным соглашением от того же дня – 23 августа 2006 г. – установлено погашение задолженности путём предоставления Серёжиной Н.Н. в строящемся доме трёхкомнатной квартиры площадью 130,4 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], усл. номер квартиры на этаже – 5. Для случаев уменьшения или увеличения в процессе строительства площади квартиры стоимость квадратного метра определена в размере 3 120 долларов США, ориентировочный срок окончания строительства – IV квартал 2009 года. Дополнительными соглашениями от 3 октября 2011 г. срок возврата займа определён не позднее 31 декабря 2013 г., а ориентировочный срок окончания строительства – IV квартал 2012 года.

Письмом от 10 февраля 2016 г. Серёжина Н.Н. проинформирована о начале течения срока передачи квартиры и необходимости заключения договора её купли-продажи с оплатой дополнительной площади.

29 февраля 2016 г. Серёжиной Н.Н. в адрес ответчика направлена претензия о несогласии с доплатой за квартиру в сумме 29 029 долларов США, в которую входит стоимость услуг по оформлению жилого помещения в собственность – 4 069 долларов США и 24 960 долларов США – за увеличение площади квартиры на 8 кв.м по курсу на день оплаты.

Решением Черёмушкинского районного суда г. Москвы от 8 июня 2016 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 сентября 2016 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе содержится просьба об отмене решения Черёмушкинского районного суда г. Москвы от 8 июня 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 сентября 2016 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 28 июня 2017 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, изложенные в жалобе, возражения на неё, 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 городского суда от 14 сентября 2016 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 23 августа 2006 г. между Серёжиной Н.Н. и ООО «ФЛЭТ и Ко» заключён договор, именуемый договором займа, по условиям которого истец передала ответчику денежные средства в размере [REDACTED] руб. со сроком возврата не позднее 31 декабря 2010 г. (л.д. 11–12).

Одновременно сторонами заключено дополнительное соглашение от 23 августа 2006 г., которым установлено, что погашение задолженности производится путём предоставления Серёжиной Н.Н. в строящемся доме трёхкомнатной квартиры площадью 130,4 кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED], корп. «Б», секция 2, эт. 7, усл. номер квартиры на этаже – 5.

Ориентировочный срок окончания строительства – IV квартал 2009 года.

После подписания акта о приёме дома в эксплуатацию, получения выписки из базы данных Единой информационной системы «Жилище», подписания акта реализации инвестиционного контракта и оформления права собственности ООО «ФЛЭТ и Ко» оно передаёт Серёжиной Н.Н. квартиру по договору купли-продажи в течение 100 дней.

Также данным соглашением предусмотрена доплата в случае изменения площади квартиры в процессе строительства, при этом стоимость квадратного метра определена в размере 3 120 долларов США (л.д.13–15).

3 октября 2011 г. между сторонами заключены дополнительные соглашения, в которых дата возврата займа указана не позднее 31 декабря 2013 г., а ориентировочный срок строительства – IV квартал 2012 года (л.д. 17, 18).

Разрешение на строительство указанного дома выдано ООО «ФЛЭТ и Ко», ему по договору аренды предоставлен участок под строительство, с ним Правительством Москвы заключён инвестиционный контракт по проектированию и строительству жилого дома (л.д. 52–111).

Разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено ООО «ФЛЭТ и Ко» 11 декабря 2014 г. (л.д. 112, 115).

Акт о результатах реализации инвестиционного проекта Правительством Москвы подписан 9 октября 2015 г. (л.д. 127).

Право собственности ООО «ФЛЭТ и Ко» на квартиру 157 в доме 9 по Новоясеневскому просп. в г. Москве зарегистрировано 27 января 2016 г. (л.д. 27).

10 февраля 2016 г. ответчик направил Серёжиной Н.Н. письмо о необходимости заключения договора купли-продажи указанной выше квартиры до 27 апреля 2016 г. с доплатой в размере 29 029 долларов США (л.д. 20).

29 февраля 2016 г. Серёжина Н.Н. в адрес ответчика направила претензию о несогласии с доплатой за квартиру в сумме 29 029 долларов США, в которую входит стоимость услуг по оформлению жилого помещения в собственность – 4 069 долларов США и 24 960 долларов США – доплата в связи с увеличением площади квартиры на 8 кв.м по курсу на день оплаты (л.д. 21–23).

Кроме того, Серёжиной Н.Н. предъявлено требование о взыскании с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательства при строительстве квартиры и зачёте неустойки в счёт доплаты за увеличение площади квартиры.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что между сторонами заключён договор займа, срок передачи квартиры по дополнительному соглашению ответчиком не нарушен,

поскольку доплата в связи с увеличением площади квартиры на 8 кв.м в соответствии с условиями дополнительного соглашения истцом не произведена.

С выводами суда согласился и суд апелляционной инстанции.

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

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В соответствии с частью 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.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учётом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

В Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утверждённом постановлением Президиума Верховного Суда Российской Федерации от 4 декабря 2013 г., содержится

разъяснение о том, что при рассмотрении дел по спорам, возникающим из правоотношений, основанных на сделках, связанных с передачей гражданами денежных средств и (или) иного имущества в целях строительства многоквартирного дома (иного объекта недвижимости) и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме (ином объекте недвижимости) в собственность, но совершённых в нарушение требований Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), независимо от наименования заключённого сторонами договора следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон. В таких случаях, если судом установлено, что сторонами при совершении сделки, не отвечающей указанным требованиям, действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве, к сделке применяются положения Закона об участии в долевом строительстве, в том числе меры ответственности, им предусмотренные (пункт 13).

В соответствии со статьёй 4 Закона об участии в 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, 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 2 статьи 6 данного федерального закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой 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 названной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени)

при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Из установленных судом обстоятельств следует, что ответчик является застройщиком, осуществляющим строительство многоквартирного дома, стороны одномоментно заключили и договор, именуемый договором займа, и дополнительное соглашение к нему, по которому встречным обязательством ответчика является предоставление истцу квартиры в возводимом ответчиком многоквартирном жилом доме. При этом истцом ответчику внесена сумма, равная стоимости строительства квартиры, с учётом возможности её корректировки в зависимости от увеличения или уменьшения площади квартиры в процессе строительства, сторонами согласованы параметры строящейся квартиры, а также сроки строительства и передачи квартиры истцу.

Данные обстоятельства судебные инстанции не учли и не применили закон, подлежащий применению к этим отношениям.

Дополнительным соглашением сторон от 3 октября 2011 г. к дополнительному соглашению к договору займа от 23 августа 2011 г. срок окончания строительства изменён на IV квартал 2012 года.

Судом установлено, что письмо о готовности квартиры и необходимости заключения договора её купли-продажи до 27 апреля 2016 г. с доплатой в размере 29 029 долларов США направлено Серёжиной Н.Н. 10 февраля 2016 г. и получено последней 18 февраля 2016 г.

Таким образом, со стороны ответчика имела место просрочка в исполнении обязательства по строительству квартиры и передаче её истцу.

Между тем требования Серёжиной Н.Н. о взыскании неустойки и её зачёте в счёт доплаты за увеличение площади квартиры судами не рассмотрены.

В соответствии со статьёй 410 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично зачётом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определён моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачёт встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачёта достаточно заявления одной стороны.

Право на неустойку согласно приведённым выше положениям Закона о долевом строительстве возникает у участника строительства с момента нарушения застройщиком предусмотренных договором сроков.

Согласия ответчика на зачёт неустойки не требовалось, заявление истца о зачёте являлось достаточным, а суду следовало определить размер неустойки, подлежащей зачёту.

Отказывая в иске судебные инстанции не учли, что по условиям договора обязательство о доплате истец должна была исполнить после окончания ответчиком строительства дома и производства обмеров построенной квартиры, это обязательство не было исполнено ею вследствие нарушения ответчиком сроков строительства, а впоследствии из-за возникшего между сторонами спора.

Кроме того, по настоящему делу возник спор о размере взаимных обязательств сторон по договору.

При таких обстоятельствах суду следовало определить размер этих обязательств для обеих сторон.

Так, в пункте 58 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 ноября 2016 г. № 54 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении» разъяснено, что в случае спора о размере встречного исполнения истца, если суд установит, что неисполнение с его стороны носило незначительный характер, суд вправе удовлетворить иск об исполнении ответчиком обязательства в натуре, определив объём подлежащего истцом исполнения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит также, что при разрешении вопросов, связанных с установлением объёма денежных обязательств, судебными инстанциями неправильно применены нормы материального права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 317 Гражданского кодекса Российской Федерации в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определённой сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (эю, «специальных правах заимствования» и др.). В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

При определении дня платежа и, соответственно, курса валюты следует иметь в виду, что согласно статье 309 названного кодекса 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Пунктом 1 статьи 406 этого же кодекса установлено, что кредитор считается просрочившим, если он отказался принять предложенное должником надлежащее исполнение или не совершил действий,

предусмотренных законом, иными правовыми актами или договором либо вытекающих из обычаев или из существа обязательства, до совершения которых должник не мог исполнить своего обязательства.

Как указано выше, обязательство о доплате, в том числе за увеличение площади квартиры, истец не могла исполнить до завершения ответчиком строительства и производства обмеров.

Заключая договор, предусматривающий платежи в рублях в сумме, эквивалентной сумме в иностранной валюте, а также дополнительное соглашение к нему, стороны предусмотрели, что строительство будет окончено в IV квартале 2012 года, после чего квартира по договору купли-продажи будет передана истцу в течение 100 дней.

Из установленных судом обстоятельств следует, что со стороны ответчика имела место просрочка в строительстве подлежащего передаче истцу жилого помещения. До окончания строительства платежи истцом совершены быть не могли.

В силу приведённых положений пункта 1 статьи 406 Гражданского кодекса Российской Федерации убытки, вызванные просрочкой исполнения обязательств, в том числе обусловленные изменением в этот период курса валют, должны быть отнесены на сторону, допустившую такую просрочку, а день платежа должен определяться исходя из условий договора при надлежащем исполнении его стороной, являющейся кредитором в таком денежном обязательстве.

По смыслу приведённых норм права, истец не должна быть поставлена в более худшее положение, а допустивший просрочку ответчик – в более лучшее по сравнению с тем, как если бы ответчик исполнил обязательство добросовестно и в срок.

Судебными инстанциями по настоящему делу названные выше нормы материального права учтены не были.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, решение суда, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставлено без изменения.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 сентября 2016 г. и 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 14 сентября 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи