



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-В07-34

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 октября 2007 г.

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

председательствующего
судей

Кнышева В.П.
Горшкова В.В.,
Пчелинцевой Л.М.

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Дроздова А.Е. к закрытому акционерному обществу «Концерн Градстройконсалтинг» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда

по надзорной жалобе Дроздова А.Е. на решение Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 16 августа 2005 года и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 31 января 2007 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения Дроздова А.Е., поддержавшего надзорную жалобу, представителя ЗАО «Концерн Градстройконсалтинг» Никонову Т.В., возражавшей против удовлетворения жалобы, просившей судебные постановления оставить без изменения, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дроздов А.Е. обратился в суд с иском к ЗАО «Концерн Градстройконсалтинг» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда за нарушение обязательств по договору № [] о долевом участии в

строительстве жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], ссылаясь в обоснование своих требований на то, что 10 апреля 2001 года он заключил с ответчиком вышеназванный договор, по условиям которого принимал участие в строительстве жилого дома, а именно трехкомнатной квартиры. Взятые на себя обязательства в части оплаты строительства квартиры истец выполнил в полном объеме, однако ответчик в обусловленный договором срок свои обязательства по передаче квартиры не выполнил. Просрочка исполнения ответчиком обязательств по передаче квартиры составила 399 дней.

Решением Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 16 августа 2005 года в удовлетворении исковых требований отказано, с Дроздова А.Е. взыскана государственная пошлина в размере 8382 рублей 55 копеек.

В кассационном порядке дело не рассматривалось.

По надзорной жалобе Дроздова А.Е. определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В. от 25 октября 2006 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Л.В. от 29 ноября 2006 года дело передано для рассмотрения по существу в президиум Санкт-Петербургского городского суда.

Постановлением президиума Санкт-Петербургского городского суда от 31 января 2007 года решение Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 16 августа 2005 года в части взыскания с Дроздова А.Е. государственной пошлины отменено, в остальной части оставлено без изменения, надзорная жалоба Дроздова А.Е. без удовлетворения.

В надзорной жалобе Дроздов А.Е. просит судебные постановления, состоявшиеся по данному делу, отменить и принять новое судебное постановление, не передавая дело в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 9 апреля 2007 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 3 сентября 2007 года дело передано для рассмотрения по существу в Судебную коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

считает судебные постановления, состоявшиеся по данному делу, незаконными и подлежащими отмене.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений нижестоящих судов в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права.

Судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, выразившиеся в следующем.

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд исходил из того, что к правоотношениям, возникшим между Дроздовым А.Е. и ЗАО «Концерн Градостройконсалтинг» по поводу участия в долевом строительстве жилого дома, не применимы правила Гражданского кодекса РФ о публичном договоре, в связи с чем на данные правоотношения не распространяют свое действие нормы Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», а потому и не имеется оснований для применения такого способа защиты права Дроздова А.Е., как взыскание с ответчика неустойки. Кроме того, как указал в решении суд, основания для удовлетворения заявленных Дроздовым А.Е. требований отсутствуют, так как ответчик в обусловленные договором № ■ от 10 апреля 2001 года сроки передал Дроздову А.Е. трехкомнатную квартиру, участие в долевом строительстве которой он принимал.

Данный вывод суда нельзя признать правильным по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 1994 года с последующими изменениями и дополнениями «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с одной стороны, и организацией либо индивидуальным предпринимателем, производящими товары для реализации потребителям, реализующими товары потребителям по договору купли-продажи, выполняющими работы или оказывающими услуги потребителям по возмездному договору, с другой стороны.

Согласно статье 9 Закона Российской Федерации от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

В силу пункта 9 статьи 4 Закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 1994 года разъяснено, что отношения с участием потребителей регулируются Гражданским кодексом РФ, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и принимаемыми в соответствии с ними иными законами и правовыми актами Российской Федерации. Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» и иные федеральные законы и правовые акты Российской Федерации применяются к отношениям в области защиты прав потребителей, в том числе в случае, если указанные законы и другие правовые акты предусматривают иные правила, чем Гражданский кодекс РФ, когда Гражданский кодекс РФ допускает возможность их установления иными законами и правовыми актами.

По своей природе договор участия в долевом строительстве жилья является договором строительного подряда. При этом нормы Гражданского кодекса РФ, регулирующие вопросы, связанные с защитой прав заказчика по договору строительного подряда, не содержат прямого установления, согласно которому заказчик может требовать взыскания неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств, а предусматривают иные способы защиты прав заказчика. Вместе с тем, Гражданский кодекс РФ в пункте 1 статьи 394

допускает возможность закрепления в других законах случаев, когда по выбору кредитора могут быть взысканы либо неустойка, либо убытки. Применительно к спорным правоотношениям, таким законом является Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей», нормы которого непосредственно предоставляют гражданину - потребителю право взыскивать неустойку за нарушение исполнителем сроков выполнения работ (статья 28 Закона).

Как установлено судом и видно из материалов дела, между Дроздовым А.Е. и ЗАО «Концерн Градстройконсалтинг» заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома для удовлетворения его личных, домашних нужд, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности (л.д. 5-8).

При таких обстоятельствах, исходя из требований вышеприведенных норм, а также с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 1 и 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей», к возникшим между Дроздовым А.Е. и ЗАО «Концерн Градстройконсалтинг» правоотношениям подлежит применению Закон РФ «О защите прав потребителей», в том числе и статья 28 данного Закона.

Законодатель, распространяя действие Закона РФ «О защите прав потребителей» на отношения с участием граждан - потребителей, не предусмотрел в качестве обязательного условия действия Закона возникновение данных отношений из публичного договора. Выводы суда в указанной части ошибочны и основаны на неправильном толковании положений Закона РФ «О защите прав потребителей».

Кроме того, ошибочны суждения суда и относительно правовой природы отношений, сложившихся между Дроздовым А.Е. и ЗАО «Концерн Градстройконсалтинг» в результате заключения договора участия в долевом строительстве жилого дома. Указанные правоотношения возникают из публичного договора (ст. 426 Гражданского кодекса РФ), поскольку ЗАО «Концерн Градстройконсалтинг» является коммерческой организацией, осуществляющей по характеру своей деятельности строительство многоквартирных жилых домов и заключающей с гражданами, к ней обращающимися, договоры на одинаковых для всех граждан условиях, в том числе таких, как цена квадратного метра строящейся квартиры, условия оплаты, срок передачи построенных квартир.

Таким образом, возникшие между сторонами по делу правоотношения подпадают под действие Закона РФ «О защите прав потребителей», в связи с

чем Дроздов А.Е. вправе требовать уплаты неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору.

Кроме того, существенное нарушение судом норм материального права, выразившееся в неприменении к спорным правоотношениям Закона РФ «О защите прав потребителей», привело к существенному нарушению судом и норм процессуального права.

По смыслу норм Закона РФ «О защите прав потребителей» бремя доказывания надлежащего исполнения обязательств по договору лежит на исполнителе (в рассматриваемом случае - на ЗАО «Концерн Градостройконсалтинг»). Между тем, доказательств, подтверждающих надлежащее исполнение обязательств по договору в части передачи квартиры Дроздову А.Е. ответчик не представил.

Как усматривается из материалов дела, по условиям заключенного между сторонами договора передачи ЗАО «Концерн Градостройконсалтинг» квартиры и прием квартиры Дроздовым А.Е. должны производиться по акту приема-передачи (л.д. 5-8).

Имеющийся в материалах дела акт приема-передачи квартиры, подписанный сторонами 4 августа 2003 года, является бесспорным доказательством того, что квартира была передана Дроздову А.Е. именно 4 августа 2003 года, а не годом ранее, когда у ответчика возникла, непосредственная обязанность передать истцу квартиру.

Между тем, суд не дал надлежащую правовую оценку ни заключенному сторонами по делу договору в части условий о приеме-передаче квартиры, ни акту приема-передачи квартиры.

Признавая доказанным надлежащее исполнение ответчиком перед истцом своих обязательств по договору, суд возложил на истца обязанность доказать просрочку исполнения ответчиком обязательств по договору в части передачи истцу квартиры, тем самым неправильно распределив бремя доказывания обстоятельств исполнения ответчиком своих обязательств по договору и существенно нарушил нормы процессуального права.

Оставляя без изменения решение суда в части отказа в иске о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, президиум не устранил допущенные судом нарушения и указал, что независимо от возможности применения к возникшим правоотношениям Закона РФ «О защите прав потребителей» оснований для взыскания неустойки не имеется, поскольку ответчик выполнил принятые на себя обязательства в сроки, установленные

договором № 30 от 10 апреля 2001 года о долевом участии в строительстве жилья.

Между тем, гражданское процессуальное законодательство Российской Федерации устанавливает, что нарушение или неправильное применение норм материального права является основанием для отмены или изменения решения суда.

Президиум Санкт-Петербургского городского суда сослался на п. 2.2.3 договора, согласно которому концерн обязан в течение трех месяцев с даты утверждения акта государственной комиссии о приемке объекта в эксплуатацию передать по акту приема-передачи квартиру, указанную в п. 1.1 договора, напрямую инвестору при условии полной оплаты последним долевого участия по договору (л.д. 6), и исходил из факта передачи Дроздову А.Е. квартиры 26 июля 2002 года, то есть с момента, когда он принял на себя обязательства нести все расходы по содержанию квартиры, а также из факта передачи ему ключей от квартиры 15 октября 2002 года (л.д. 34).

Однако данные выводы суда надзорной инстанции противоречат материалам дела, поскольку указанным пунктом 2.2.3 договора передача квартиры предусмотрена по акту приема-передачи, который был подписан сторонами 4 августа 2003 года (л.д.35).

При вынесении постановления, президиум Санкт-Петербургского городского суда, не указал норму права, которой руководствовался, оставляя решение суда без изменения, и не учел, что в силу пункта 1 статьи 408 Гражданского кодекса РФ обязательство прекращается надлежащим исполнением.

Между тем, материалами дела подтверждается, что при передаче истцу ключей 15 октября 2002 года был составлен акт о недостатках строительных работ в его квартире и лишь в акте приема-передачи от 4 августа 2003 года указано об отсутствии взаимных претензий сторон (л.д. 34-35).

Выводы суда первой инстанции и президиума Санкт-Петербургского городского суда о том, что квартира истцу была передана в предусмотренные договором сроки, в связи с чем отсутствуют основания для взыскания неустойки с учетом изложенного нельзя признать правильными.

При таких обстоятельствах, Судебная коллегия полагает, что решение Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 16 августа 2005 года и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 31 января 2007 года нельзя признать законными, и они подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь ст. ст. 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Приморского районного суда г. Санкт-Петербурга от 16 августа 2005 года и постановление президиума Санкт-Петербургского городского суда от 31 января 2007 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи