



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 43-В09-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 октября 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего – В.П. Кнышева

судей – В.В. Горшкова и Е.С. Гетман

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Горохова А. [REDACTED], П. [REDACTED] к ЗАО «Линекс» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, по встречному иску ЗАО «Линекс» к Горохову А. [REDACTED], П. [REDACTED] о признании договора незаключенным, признании незаконной регистрации договора по надзорной жалобе Горохова А. [REDACTED], П. [REDACTED] на постановление президиума Верховного суда Удмуртской Республики от 17 апреля 2009 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Горохов А.П. обратился в суд с иском к ЗАО «Линекс» о взыскании неустойки и компенсации морального вреда, указывая, что 19 сентября 2006 года стороны подписали договор долевого участия в инвестировании строительства жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], по условиям которого ответчик принял на себя обязательство по строительству 60-ти квартирного жилого дома и передаче в собственность истца после окончания его строительства однокомнатной квартиры. Пунктом 2.3 Договора предусматривался ориентировочный срок окончания работ - июнь-июль 2007 г. В случае выполнения дольщиком финансовых обязательств по договору

ответчик обязывался в течение 60 дней с момента приемки дома Государственной приемочной комиссией в эксплуатацию передать ему квартиру (п.4.1.3 Договора). Истец свои обязательства по договору исполнил полностью, однако квартира ему передана не была.

ЗАО «Линекс» обратилось со встречным иском к Горохову А.П. о признании договора незаключенным, указывая, что вышеуказанный договор инвестирования не содержал условия о сроке передачи квартиры.

Решением Индустриального районного суда г. Ижевска от 29 июля 2008 г. в удовлетворении иска Горохова А.П. и встречного иска ЗАО «Линекс» отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Удмуртской Республики от 26 ноября 2008 г. решение суда оставлено без изменения.

Постановлением президиума Верховного суда Удмуртской Республики от 17 апреля 2009 г. судебные постановления в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда отменены и в этой части вынесено новое решение, которым с ЗАО «Линекс» в пользу Горохова А.П. взыскано [REDACTED] руб. В остальной части судебные постановления оставлены без изменения.

В надзорной жалобе заявитель ставит вопрос об отмене вынесенных судебных постановлений в части отказа в удовлетворении иска о взыскании неустойки.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 12 октября 2009 г. дело, истребованное ею 12 августа 2009 г., вместе с жалобой передано для рассмотрения в Судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Разрешая дело и отказывая в удовлетворении исковых требований Горохова А.П. и встречного иска ЗАО «Линекс», суд первой инстанции исходил из того, что сроком исполнения обязательства по передаче квартиры Горохову А.П. являлся IV квартал 2008 г., а потому исковые требования истца о взыскании неустойки за период с 24 октября 2007 г. по 2 апреля 2008 г. удовлетворению не подлежат.

Суд кассационной инстанции, подтвердив, что договор, заключенный между Гороховым А.П. и ЗАО «Линекс», содержит условие о сроке передачи квартиры, также отказал во взыскании заявленной истцом неустойки.

С этим выводом согласился суд надзорной инстанции, отметив, что поскольку ЗАО «Линекс» до настоящего времени свое обязательство по передаче квартиры в собственность истца не исполнило, постольку не имеется оснований для взыскания с ответчика законной неустойки.

Однако, по мнению Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, эти выводы основаны на неправильном толковании и применении норм материального права.

Согласно статьям 330 и 332 ГК Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определённая законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определённой законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Взыскание неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства прямо предусмотрено Федеральным Законом № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (часть 2 статья 6 Федерального Закона № 214-ФЗ), в силу которой в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Пунктом 1 статьи 314 ГК Российской Федерации предусмотрено, в частности, что если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения, обязательство подлежит исполнению в этот день.

Иными словами, днем исполнения обязательства является день, в который обязательство должно быть исполнено.

Таким образом, по смыслу вышеуказанных норм, кредитор вправе требовать уплаты законной неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, если такая передача не осуществлена в тот день, в который объект долевого строительства подлежал передаче.

Судом надзорной инстанции установлено, что по условиям договора, заключенного между Гороховым А.П. и ЗАО «Линекс», застройщик должен был передать в собственность участнику долевого строительства Горохову А.П. объект долевого строительства не позднее 1 октября 2007 г. (1 августа 2007 г. + 60 дней), однако это сделано не было.

Таким образом, требование Горохова А.П. о взыскании неустойки за нарушение сроков исполнения обязательства является обоснованным, однако неправомерно оставлено без удовлетворения.

Судебная коллегия считает, что допущенное нарушение является существенными, повлияло на исход дела и подлежит устранению, в связи с чем судебные постановления в части отказа Горохову А.П. в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Индустриального районного суда г. Ижевска от 29 июля 2008 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Удмуртской республики от 26 ноября 2008 г., постановление президиума Верховного суда Удмуртской Республики от 17 апреля 2009 г. в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение.

Председательствующий

Судьи