



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ13-86

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 октября 2013 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Асташова С.В., Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Корявко Г.В. к обществу с ограниченной ответственностью «Стройподрядчик-Юг» об исполнении договорных обязательств, признании права собственности и взыскании суммы неустойки по кассационной жалобе Корявко Г.В. на решение Советского районного суда г. Краснодара от 7 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 сентября 2012 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Корявко Г.В. и ее представителя по доверенности Перепелкину Н.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Корявко Г.В. обратилась в суд с иском к ООО «Стройподрядчик-Юг» об исполнении ответчиком договорных обязательств, признании права собственности и взыскании суммы неустойки, указав, что согласно договору уступки права требования от 10 сентября 2009 г. к Корявко Г.В. перешло право требовать от ответчика передачи двухкомнатной квартиры № 42 проектной общей/жилой площадью 56,62/28,91 кв.м, расположенной на

■ этаже ■ подъезда жилого дома по строительному адресу: г. ■, ул. ■ на основании договора о долевом участии в строительстве от 30 августа 2007 г. № 42. Обязательства по оплате стоимости квартиры со стороны истца выполнены своевременно и в полном объеме.

В соответствии с договором ответчик должен был до 30 мая 2009 г. получить разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию и в течение 30 рабочих дней после получения разрешения передать квартиру истцу, однако до настоящего времени обязательство не исполнено, ответчиком нарушены предусмотренные договором сроки передачи квартиры участнику долевого строительства. Информацию и предложение об изменении срока сдачи дома в эксплуатацию истец не получала, дополнительное соглашение с ней заключено не было.

В соответствии с протоколом общего собрания участников ООО «Производственно-строительная компания «Модуль» от 16 сентября 2010 г. № 19 утверждено новое полное наименование общества ООО «Стройподрядчик-Юг».

На обращения истца добровольно исполнить свои обязанности о передаче квартиры по акту приёма-передачи для оформления в собственность, а также выплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры ответа от ООО «Стройподрядчик-Юг» получено не было.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 7 августа 2012 г. искивые требования Корявко Г.В. удовлетворены частично. За Корявко Г.В. признано право собственности на двухкомнатную квартиру 42 общей площадью 54,7 кв.м, в том числе жилой площадью 28,8 кв.м, расположенную в доме ■ по ул. ■. В остальной части искивых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 сентября 2012 г. указанное решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Корявко Г.В. ставится вопрос о передаче кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Советского районного суда г. Краснодара от 7 августа 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 сентября 2012 г. в части отказа во взыскании неустойки со ссылкой на то, что выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела, суд не применил закон, подлежащий применению по данному делу.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 30 августа 2013 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса РФ для отмены в кассационном порядке решения Советского районного суда г. Краснодара от 7 августа 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 сентября 2012 г. в части отказа во взыскании неустойки.

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 норм материального права были допущены судом при рассмотрении данного дела в указанной выше части.

Как следует из материалов дела и установлено судебными инстанциями, 30 августа 2007 г. между ООО «Производственно-строительная компания «Модуль»» (далее - ООО «Стройподрядчик-Юг») и Лукьяненко М.В. был заключён договор о долевом участии в строительстве жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязательство осуществить строительство трёхсекционного шестнадцатизэтажного жилого дома литера 1 на земельном участке по адресу: ул. [REDACTED] и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать квартиру Лукьяненко М.В. Денежные средства были выплачены Лукьяненко М.В. в полном объёме, что подтверждается справкой ООО «Производственно-строительная компания «Модуль» от 10 сентября 2009 г. (л.д. 17). Указанным договором установлен срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию - 30 мая 2009 года.

Согласно этому же пункту договора срок получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию может быть изменён путём внесения изменений в договор в случае внесения изменений в проектную документацию и проектную декларацию.

Пунктом 1.3 договора конкретизировано, что застройщик обязуется передать квартиру в течение тридцати дней после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

10 сентября 2009 г. между Корявко Г.В. и Лукьяненко М.В. был заключён договор уступки права (требования), согласно которому Лукьяненко М.В. передал Корявко Г.В. право требования по договору от 30 августа 2007 г. № 42 о долевом участии в строительстве жилого дома (л.д.14 - 16).

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки, суд исходил из того, что причиной сдачи дома в эксплуатацию с нарушением указанного в договоре срока явилось тяжёлое финансовое положение строительной компании и экономический кризис, а также то, что в ООО «Стройподрядчик-Юг» была начата процедура банкротства, вводилась процедура наблюдения, которая была окончена 18 марта 2010 г. в связи с улучшением финансового состояния общества.

Кроме того, суд указал, что при подписании договора уступки права требования от 10 сентября 2009 г. застройщиком уже был пропущен срок получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию, но, несмотря на это, истец договор уступки права заключила.

Между тем, с указанными выводами суда согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно статье 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объёме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Таким образом, к Корявко Г.В. перешли все права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право требовать взыскания неустойки с ответчика.

Кроме того, вывод суда о том, что, подписывая акт приёма-передачи спорной квартиры от 14 октября 2009 г., истец, по сути, согласилась с несвоевременным сроком исполнения ответчиком обязательства по вводу дома в эксплуатацию, противоречит нормам действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (в редакции от 23 июля 2013 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (в редакции от 23 июля 2013 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с частью 2 статьи 8 указанного Федерального закона передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что судом не учтено, что при уступке прав требования к другому лицу переходят и связанные с данным требованием права, передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, поэтому с судебными постановлениями в части отказа в удовлетворении требований о взыскании неустойки согласиться нельзя.

Допущенные судом нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены решения Советского районного суда г. Краснодара от 7 августа 2012 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 сентября 2012 г. в части отказа в удовлетворении требований о взыскании неустойки с направлением дела в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Советского районного суда г. Краснодара от 7 августа 2012 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 20 сентября 2012 г. отменить в части отказа в удовлетворении требований о взыскании неустойки и направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции. В остальной части судебные постановления оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи