ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 50-КГ17-25

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 30 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Кондаковой Анастасии Юрьевны к Жилищно-строительному кооперативу «Статус», обществу с ограниченной ответственностью «Мегатранс», обществу с ограниченной ответственностью «ПКФ «Электрострой», закрытому акционерному обществу «Мекомстрой» о возложении обязанности завершить строительство многоквартирного дома, взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, возмещении судебных расходов

по кассационной жалобе представителя ЗАО «Мекомстрой» на решение Центрального районного суда г. Омска от 15 февраля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 19 апреля 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя ЗАО «Мекомстрой» Зюзина М.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

установила:

Кондакова А.Ю. обратилась в суд с иском к ЖСК «Статус», ООО «Мегатранс», ООО «Производственно-коммерческая фирма «Электрострой», ЗАО «Мекомстрой» о возложении обязанности завершить строительство многоквартирного дома, взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, возмещении судебных расходов.

В обоснование исковых требований указала, что 18 декабря 2014 г. между

ООО «Мегатранс» и ООО «ПКФ «Электрострой» заключен договор соинвестирования строительства многоквартирного дома, согласно которому ООО «ПКФ «Электрострой» обязуется инвестировать строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома по адресу: [redacted] в ЦАО, дом № [redacted], в части однокомнатной квартиры № [redacted] с целью её получения соинвестором в собственность после ввода дома в эксплуатацию.

В тот же день между ООО «ПКФ «Электрострой» и ЖСК «Статус» заключен договор соинвестирования строительства многоквартирного дома, согласно которому ЖСК «Статус» обязался инвестировать строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома по адресу: [redacted] в ЦАО, дом № [redacted], в части однокомнатной квартиры № [redacted] с целью получения данной квартиры соинвестором в собственность после ввода дома в эксплуатацию.

19 декабря 2014 г. истицей было подписано заявление о приеме её в члены ЖСК «Статус» для участия в уставной деятельности ЖСК в целях получения квартиры в строящемся объекте с приобретением права собственности на нее после полной выплаты пая. В тот же день между ЖСК «Статус» и Кондаковой А.Ю. заключено соглашение, согласно которому последняя обязалась внести имущественный взнос за однокомнатную квартиру проектной площадью 42,74 кв.м, в том числе площадь лоджий с коэффициентом 0,5, расположенную по адресу: [redacted] в ЦАО, дом № [redacted] (строительный), подъезд 1, этаж 3, номер квартиры [redacted].

Стоимость приобретаемого имущества (стоимость пая) составляла 1 495 900 руб. ЖСК в соответствии с соглашением обязался предоставить указанную квартиру в собственность Кондаковой А.Ю. Соглашением установлен срок передачи квартиры – не позднее 3 квартала 2015 года.

Обязательства по оплате пая Кондакова А.Ю. выполнила надлежащим образом.

Однако квартира в собственность истицы передана не была, дом в эксплуатацию не сдан.

В связи с этим просила обязать ответчиков завершить строительство многоквартирного дома [redacted] в ЦАО г. [redacted] и передать ей в собственность квартиру, расположенную на третьем этаже, строительный номер 30, общей проектной площадью 42,74 кв.м, в том числе площадь лоджий с коэффициентом 0,5; взыскать с надлежащего ответчика в свою пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта недвижимости за период с 1 октября 2015 г. по 26 декабря 2016 г. в размере 372 703, 49 руб., компенсацию морального вреда в сумме 20 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в сумме 12 000 руб., расходы по оформлению нотариальной доверенности в сумме 1 500 руб., а также штраф.

Решением Центрального районного суда г. Омска от 15 февраля 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 19 апреля 2017 г., исковые требования удовлетворены частично: с ЗАО «Мекомстрой» в пользу Кондаковой А.Ю. взысканы неустойка за нарушение сроков передачи объекта недвижимости за период с 1 октября 2015 г. по 26 декабря 2016 г. в размере 372 703 руб., компенсация морального вреда – 15 000 руб., штраф – 193 851 руб., расходы на оплату услуг представителя –12 000 руб.

В кассационной жалобе представитель ЗАО «Мекомстрой» просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 15 декабря 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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

Как следует из материалов дела и установлено судами 16 сентября 2013 г. между ЗАО «Мекомстрой» и ООО «Мегатранс» заключен договор № [redacted] инвестирования строительства многоквартирного дома, в соответствии с условиями которого стороны определили форму сотрудничества по строительству и сдаче в эксплуатацию двухсекционного 14-ти этажного жилого дома по ул. Завертяева в Центральном административном округе г. Омска. По условиям данного договора ЗАО «Мекомстрой» приняло на себя обязательство предоставить под строительство жилого дома земельный участок, получить разрешение на строительство объекта, а также обеспечить строительство и ввод объекта в эксплуатацию за счет собственных или привлеченных средств в порядке и размере, предусмотренных договором, осуществить финансирование строительства объекта и ввод его в эксплуатацию. ООО «Мегатранс» приняло на себя обязательство за счет собственных средств и (или) привлеченных средств в порядке и размере, предусмотренных данным договором, осуществить финансирование строительства объекта и ввода его в эксплуатацию.

Согласно приложению №1 к дополнительному соглашению №4 от 15 декабря 2015 г. к указанному договору инвестирования строительства многоквартирного дома срок выполнения работ по завершению строительства жилого дома № в ЦАО г. определен 30 июня 2016 г.

18 декабря 2014 г. между ООО «Мегатранс» и ООО «ПКФ «Электрострой» заключен договор соинвестирования строительства многоквартирного дома, согласно которому ООО «ПКФ «Электрострой» обязалось инвестировать строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома по адресу: в части однокомнатной квартиры № , с целью получения данной квартиры в собственность после ввода дома в эксплуатацию.

В тот же день, между ООО «ПКФ «Электрострой» и ЖСК «Статус» заключен аналогичный договор, в соответствии с которым ЖСК «Статус», являясь соинвестором, обязался инвестировать строительство и ввод в эксплуатацию жилого дома по адресу: в части однокомнатной квартиры № с целью получения данной квартиры в собственность.

19 декабря 2014 г. Кондакова А.Ю. заключила Тарифный план - Соглашение № 30/1 с ЖСК «Статус». В тот же день Кондаковой А.Ю. было подписано заявление о приеме её в члены ЖСК «Статус» для участия в уставной деятельности ЖСК в целях получения квартиры № в строящемся объекте по адресу: в ЦАО, дом № и приобретением права собственности на указанный объект недвижимости после полной выплаты пая.

Согласно пункту 4.2.2 соглашения ЖСК «Статус» обязан передать члену кооператива квартиру не позднее 3 квартала 2015 года.

Обязательства по оплате пая (квартиры) истица выполнила надлежащим образом в полном объеме, что подтверждается платежным поручением № от 19 декабря 2014 г. и справкой ЖСК «Статус» от 23 декабря 2014 г.

Разрешая спор по существу, суд первой инстанции исходил из того, что содержание совершенной истицей сделки характеризуется признаками договора участия в долевом строительстве многоквартирных домов, воля истицы и конечный результат были направлены на финансирование и приобретение в собственность квартиры, а потому возникшие между сторонами правоотношения следует квалифицировать как отношения по участию Кондаковой А.Ю. в долевом строительстве многоквартирного дома, с применением положений 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».

Соглашаясь с позицией суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции отметил также, что вопросы о неисполнении соинвесторами принятых на себя обязательств по заключенному между ними договору инвестирования строительства, не исключает ответственности ЗАО «Мекомстрой», как застройщика, перед третьими лицами, не являющимися стороной указанного договора, денежные средства которых были привлечены для создания объекта недвижимости.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Исходя из смысла статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (пункт 1).

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию (пункт 3).

В силу пункта 3 статьи 308 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц).

Соответственно, стороны обязательства не могут выдвигать в отношении третьих лиц возражения, основанные на обязательстве между собой, равно как и третьи лица не могут выдвигать возражения, вытекающие из обязательства, в котором они не участвуют (пункт 2 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»).

По смыслу приведенных правовых норм и акта их толкования, соглашение кредиторов между собой не создает дополнительных обязанностей для должника, который не заключал данного соглашения.

В рамках договора №1-ИС/13 от 16 сентября 2013 г. привлечение третьих лиц в целях инвестирования строительства возможно только с предварительного письменного согласия ЗАО «Мекомстрой».

Однако о заключении договора с истицей кооператив ЗАО «Мекомстрой» не уведомлял.

Ответчик ЗАО «Мекомстрой» стороной Тарифного плана-Соглашения №30/1 от 19 декабря 2014 г., неисполнение обязательств по которому кооперативом послужило причиной обращения истицы в суд, не является, никаких прав и обязанностей по нему на себя не принимал. В связи с этим срок передачи объекта строительства (3 квартал 2015 года), указанный в данном Соглашении, является обязательством ЖСК «Статус», а потому за нарушение срока исполнения этого обязательства ответственность может быть возложена только на лицо, его давшее.

Данные обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения спора, не были учтены судом апелляционной инстанции, что повлекло неправильное применение норм материального права и вынесение незаконного судебного постановления.

С учетом изложенного апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению 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 Омского областного суда от 19 апреля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи