



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 32-КГ17-44

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 марта 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Новикова Петра Алексеевича, Новиковой Юлии Александровны, действующей также в интересах несовершеннолетних Марусика Алексея Константиновича, Новикова Александра Петровича, к обществу с ограниченной ответственностью «Строительно-производственная фирма «Балаковоспецстрой» о взыскании денежных средств, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Новикова Петра Алексеевича на решение Балаковского районного суда Саратовской области от 18 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 июня 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Новиков П.А. и Новикова Ю.А., действующая также в интересах несовершеннолетних Марусика А.К. и Новикова А.П., обратились в суд к обществу с ограниченной ответственностью «Строительно-производственная фирма «Балаковоспецстрой» (далее – ООО «СПФ «Балаковоспецстрой») с иском о взыскании в пользу каждого из истцов по 54 240,68 руб. в счет уменьшения цены договора об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого

дома от 20 января 2015 г. № 86И7-15 (далее – договор участия в долевом строительстве) и 10 000 руб. в качестве компенсации морального вреда.

В обоснование своих требований истцы сослались на то, что фактическая общая площадь объекта долевого строительства, переданного им застройщиком, составила 182,3 кв. м, что на 10 кв.м меньше проектной общей площади жилого помещения, предусмотренной в договоре участия в долевом строительстве. Таким образом, поскольку разница между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства составила более 5%, в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве его цена подлежит перерасчету, а сумма переплаты возврату истцам в равных долях.

Решением Балаковского районного суда Саратовской области от 18 апреля 2017 г. исковые требования удовлетворены частично: с ООО «СПФ «Балаковоспецстрой» в пользу каждого из истцов взысканы денежные средства в счет возмещения разницы в площади переданного жилого помещения в размере 2 166,93 руб., компенсация морального вреда в размере 1 000 руб., штраф в размере 1 583,46 руб. С ООО «СПФ «Балаковоспецстрой» в доход местного бюджета взыскана государственная пошлина в размере 900,06 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 июня 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Новикова П.А. поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 февраля 2018 г. кассационная жалоба Новикова П.А. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

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

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 20 января 2015 г. между истцами и ответчиком заключен договор № 86И7-15 об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого после полной оплаты цены договора и ввода жилого дома в эксплуатацию истцам подлежала передаче квартира [REDACTED] на первом и подвальных этажах общей площадью 192,3 кв.м, расположенная по адресу: [REDACTED] (л.д. 16–20).

Согласно пункту 2.1 указанного договора общий объем инвестиций участников долевого строительства определен в сумме 4 167 000 руб.

В соответствии с пунктом 2.2 договора участия в долевом строительстве расчет стоимости объекта долевого строительства производился по проектной общей площади квартиры. Разница между проектной и фактической общей площадью согласно данным государственного органа, осуществляющего технический учет объектов недвижимости, в большую или меньшую сторону менее чем на 5% перерасчету на сумму оплаты участниками не подлежит.

30 декабря 2015 г. объект долевого строительства передан истцам по акту приема-передачи (л.д. 21).

Фактическая общая площадь переданной квартиры составила 182,3 кв.м, что усматривается из выписки от 13 октября 2016 г. № [REDACTED], выданной ГУЛ «Саратовское областное бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости» (л.д. 23).

Разрешая настоящий спор, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 421, 431 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 7 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) и положениями Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», пришел к выводу о наличии оснований для перерасчета стоимости объекта долевого строительства, поскольку разница между проектной и фактической общей площадью переданной истцам квартиры оказалась более 5%.

При этом суд первой инстанции посчитал, что истцам подлежат возврату денежные средства, уплаченные только за 0,4 кв.м, превышающих установленный в договоре предел допустимого изменения общей площади в размере 5 %.

Суд апелляционной инстанции с выводами суда первой инстанции и их обоснованием согласился.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела допущены

существенные нарушения норм материального права.

На основании пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Согласно пункту 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В соответствии с частью 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать условие о цене договора, то есть о размере денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Частью 2 указанной статьи предусмотрена возможность изменения цены договора после его заключения по соглашению сторон в случае, если договором установлена такая возможность изменения цены и условия ее изменения.

Федеральным законом от 03 июля 2016 г. № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» часть 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве дополнена предложением, согласно которому цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

Исходя из положений пункта 3 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Таким образом, по смыслу приведенных выше норм права, стороны договора участия в долевом строительстве вправе определить окончательную цену договора как произведение цены единицы общей площади объекта долевого строительства установленной в договоре и фактической общей площади переданного участнику долевого строительства объекта.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, истцам застройщиком передана квартира, имеющая отступление от условий договора в части размера объекта долевого строительства, при этом разница между его фактической и проектной общей площадью превышает предусмотренное договором участия в долевом строительстве допустимое изменение общей площади.

Удовлетворяя иски в части, суд исходил из того, что окончательная цена объекта долевого строительства подлежит определению за вычетом стоимости предусмотренного договором участия в долевом строительстве допустимого изменения общей площади в размере 5%.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит данный вывод ошибочным, сделанным без учета требований закона.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем 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 учетом 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.

Пункт 2.2 заключенного сторонами договора участия в долевом строительстве действительно содержит условие о том, что разница между проектной и фактической общей площадью менее 5% не влечет изменения цены договора. Вместе с тем буквальное значение содержащихся в данном пункте и в тексте всего договора слов и выражений не указывает на возможность определения окончательной цены договора в случае превышения допустимого изменения площади за вычетом стоимости 5% разницы между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства.

Истолковав приведенные выше условия договора как предусматривающие такую возможность, суд первой инстанции в нарушение положений статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзаца первой части 4 статьи

198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения не привел доводов, по которым отступил от правил толкования условий договора, и не указал доказательства, подтверждающие действительную общую волю сторон на заключение договора на установленных условиях.

С учетом допущенных судом первой инстанции ошибок в применении норм права постановленное судебное решение нельзя признать отвечающим требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции ошибки нижестоящего суда не исправил.

Таким образом, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела.

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 учетом 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 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 14 июня 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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 Саратовского областного суда от 14 июня 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

