



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело 78-КГ18-33

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 августа 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Денисова П.В. к ООО «Норманн ЛО» о взыскании уплаченных по договору денежных средств, процентов за пользование денежными средствами, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов

по кассационной жалобе представителя Денисова П.В. – Нагдалиева Д.М. на решение Невского районного суда Санкт-Петербурга от 31 мая 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 5 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Денисова П.В. – Гаршина М.Э. по доверенности, поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Денисов П.В. обратился в суд с иском к ООО «Норманн ЛО» о взыскании денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в размере 1 376 971, 147 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере

763 760 руб., компенсации морального вреда в размере 20 000 руб., штрафа и расходов на оплату услуг представителя.

Решением Невского районного суда Санкт – Петербурга от 31 мая 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 5 октября 2017 г., исковые требования Денисова П.В. удовлетворены частично. В пользу Денисова П.В. с ООО «Норманн ЛО» взыскано 1 376 971 руб. – денежные средства, уплаченные по договору долевого участия в строительстве, 20 000 руб. – компенсация морального вреда, 696 485 руб. – штраф, а также судебные расходы. В удовлетворении исковых требований о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами Денисову П.В. отказано.

В кассационной жалобе Денисовым П.В. поставлен вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 13 июля 2018 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 кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из судебных постановлений и материалов дела, 26 января 2015 г. между Денисовым П.В. и обществом заключен договор участия в долевом строительстве №Д57-6/14-ст-г, по условиям которого последнее обязалось построить многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, земли САОЗТ «Ручьи» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и исполнения участником долевого строительства своих обязанностей по договору передать Денисову П.В. однокомнатную квартиру (л.д. 24 – 32).

Истец перечислил на счет застройщика сумму в размере 1 376 971 руб. 31 октября 2014 г., что предусматривалось предварительным договором от 31 октября 2014 г.

В соответствии с пунктом 1.4 договора участия в долевом строительстве №Д57-6/14-ст-г от 26 января 2015 г. сроком ввода объекта в эксплуатацию являлось 31 марта 2017 г.

Пункт 5.2.4. названного договора предусматривал обязанность застройщика передать участнику долевого строительства квартиру в течение 10 месяцев с момента получения застройщиком разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (то есть не позднее 31 января 2018 г.)

27 декабря 2016 г. до наступления предусмотренного договором срока передачи квартиры Денисов П.В. направил застройщику уведомление, в котором заявил о расторжении договора участия в долевом строительстве, потребовал возврата уплаченной денежной суммы и выплаты процентов за пользование чужими денежными средствами, указав на то, что застройщик в одностороннем порядке внес изменения о сроках передачи объекта долевого строительства в проектную декларацию, размещенную на официальном сайте (л.д. 36 – 42).

Требования Денисова П.В. оставлены обществом без удовлетворения.

Удовлетворяя исковые требования в части, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, усмотрел основания для одностороннего отказа истца от исполнения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома и расторжения указанного договора с даты направления ответчику соответствующего уведомления в силу части 4 статьи 9 Федеральный закон 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).

Разрешая требования Денисова П.В. о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, суд первой инстанции отказал в их удовлетворении, сославшись на то, что, по смыслу положений части 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, ответственность застройщика наступает только при наличии его виновного поведения. Между тем отказ от исполнения договора со стороны дольщика не связан с виновными действиями застройщика.

Суд указал также, что требования о взыскании процентов за пользование денежными средствами по основанию, предусмотренному частью 6 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, заявлено не было.

Соглашаясь с решением суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что, по смыслу пункта 5 части 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве во взаимосвязи с частями 1, 1¹ и 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, иной федеральный закон или договор могут предусматривать дополнительные основания для

отказа участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве. Однако такие основания должны быть обусловлены виновными действиями застройщика.

При этом, по мнению судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда, размещенная на сайте в сети «Интернет» информация о переносе срока окончания строительства не свидетельствует о нарушении застройщиком условий заключенного между сторонами договора, поскольку какие-либо уведомления о переносе срока окончания строительства и невозможности исполнить условия договора ответчиком в адрес истца не направлялись, доказательств обратного в материалах дела не имеется.

С выводом судебных инстанций об отсутствии оснований для взыскания в пользу истца процентов за пользование денежными средствами согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу части 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца; неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 названного федерального закона; существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства; нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15¹ Закона об участии в долевом строительстве; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Согласно части 1.1 указанной статьи по требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств,

очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства; существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства; изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

Таким образом, перечни оснований как для одностороннего отказа от исполнения договора участия в долевом строительстве со стороны участника долевого строительства, так и для расторжения договора по требованию участника долевого строительства не являются исчерпывающими и могут быть предусмотрены также другими федеральными законами либо договором.

Согласно пункту 2 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданское законодательство состоит из названного кодекса и принятых в соответствии с ним иных федеральных законов, регулирующих отношения, указанные в пунктах 1 и 2 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации. Нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать указанному кодексу.

Пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с пунктом 1 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В силу пункта 2 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его

расторжении, договор может быть расторгнут.

Как указано в пункте 3 статьи 451 Гражданского кодекса Российской Федерации, при расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Требование об изменении или о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок (пункт 2 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно части 1 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

В части 2 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве проектная декларация публикуется застройщиком в средствах массовой информации и (или) размещается в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети «Интернет») не позднее чем за четырнадцать дней до дня заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства, а также представляется в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и в указанный в части 2 статьи 23 Закона об участии в долевом строительстве контролирующий орган. Застройщик вправе не опубликовывать в средствах массовой информации и (или) не размещать в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования проектную декларацию, если привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется без производства, размещения и распространения рекламы, связанной с таким привлечением денежных средств. В этом случае застройщик обязан представить проектную декларацию любому заинтересованному лицу для ознакомления.

Застройщик обязан внести в проектную декларацию изменения, касающиеся сведений о застройщике и проекте строительства, а также фактов внесения изменений в проектную документацию, в течение трех рабочих дней со дня изменения соответствующих сведений (часть 4 статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве).

Информация о проекте строительства согласно пункту 1 части 1 статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве должна соответствовать проектной документации и содержать, в том числе, информацию о цели

проекта строительства, об этапах и о сроках его реализации, о результатах экспертизы проектной документации, если проведение такой экспертизы установлено федеральным законом.

Из содержания указанных выше норм в их взаимосвязи следует, что проектная декларация застройщика, размещенная в сети Интернет, является официальным документом, одностороннее внесение изменений в который в части, касающейся изменения такого существенного для участника долевого строительства условия договора как срок окончания строительства, влечет за собой право участника долевого строительства на одностороннее расторжение договора участия в долевом строительстве в связи с существенным изменением обстоятельств.

В связи с изложенным вывод суда апелляционной инстанции о том, что изменение срока окончания строительства, обозначенного в проектной декларации, не может являться основанием для расторжения договора участия в долевом строительстве участником долевого строительства, является ошибочным и не основан на нормах права.

Соответственно у суда не имелось оснований для отказа во взыскании с застройщика процентов за пользование денежными средствами, что прямо предусмотрено частью 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

Кроме того, согласившись с правом участника долевого строительства на одностороннее расторжение договора, но не взыскав с застройщика проценты за пользование денежными средствами, суды фактически вынесли противоречивые постановления, не отвечающие требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 5 октября 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и 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 Санкт-Петербургского городского суда от 5 октября 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

