



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ19-28

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 сентября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,

судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Конощенко Олега Александровича к обществу с ограниченной ответственностью «Мастер Билде» о защите прав потребителя

по кассационной жалобе Конощенко Олега Александровича на решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 августа 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 декабря 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Конощенко О.А. обратился в суд с иском к ООО «Мастер Билде» о взыскании неустойки в размере 450 421 руб. 43 коп., компенсации морального вреда в размере 70 000 руб., штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от цены иска, ссылаясь

на то, что 9 июля 2015 г. он заключил с ООО «Мастер Билде» договор № 5 (в редакции дополнительного соглашения от 15 июня 2016 г.) участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по которому ему в срок до 28 февраля 2017 г. ответчиком должна быть передана двухкомнатная квартира под проектным номером 42 общей площадью 43,44 кв.м в 10-этажном жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Обязательства по оплате, предусмотренные договором от 9 июля 2015 г., истец исполнил надлежащим образом, однако ответчик до настоящего времени не исполнил свои обязательства по передаче объекта.

Решением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 августа 2018 г. Конощенко О.А. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 декабря 2018 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Конощенко О.А. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьёй Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 24 мая 2019 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 17 июля 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для отмены состоявшихся судебных актов в кассационном порядке.

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).

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены судами.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 9 июля 2015 г. между ООО «Мастер Билде» (застройщик) и Конощенко О.А. (участник долевого строительства) заключён договор участия в долевом строительстве № 5 (в редакции дополнительного соглашения от 15 июня 2016 г.), согласно которому ООО «Мастер Билде» обязалось построить (создать) многоквартирный дом, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию в 4 квартале 2016 года и передать объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру под проектным номером [REDACTED] общей площадью 43,44 кв.м, расположенную на 5-м этаже в 10-этажном жилом доме, расположенном по адресу: [REDACTED] – участнику долевого строительства в двухмесячный срок с даты получения разрешения на ввод в эксплуатацию (л.д. 8-22).

Указанный договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 28 июля 2015 г. (л.д. 18).

Дополнительное соглашение от 15 июня 2016 г. к договору зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области 22 июня 2016 г. (л.д. 22).

Сторонами согласована цена договора (в редакции дополнительного соглашения) в размере 1 709 920 руб. (пункт 2.3) и порядок её оплаты (пункт 2.4), который Конощенко О.А. исполнен (л.д. 23-25).

Вместе с тем в установленный договором участия в долевом строительстве от 9 июля 2015 г. (в редакции дополнительного соглашения от 15 июня 2016 г.) срок ООО «Мастер Билде» принятые на себя обязательства надлежащим образом не исполнило, объект долевого строительства Конощенко О.А. по акту приёма-передачи передан не был.

Также судом установлено, что определением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 3 августа 2016 г. по делу по иску Асланяна А.Р., Варданяна В., Хачумяна С.М. к ООО «Мастер Билде» о сносе многоквартирного жилого дома приняты обеспечительные меры в виде запрета ООО «Мастер Билде» производить строительные работы по адресу: [REDACTED] [REDACTED]. (л.д. 67).

Решением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 23 января 2017 г. исковые требования Асланяна А.Р., Варданяна В.Г., Хачумяна С.М. к ООО «Мастер Билде» о сносе многоквартирного жилого дома удовлетворены, на ООО «Мастер Билде» возложена обязанность за счёт собственных средств снести многоквартирный дом, расположенный на земельном участке по адресу: [REDACTED] (л.д. 55-63).

Определением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 23 января 2017 г. отменены обеспечительные меры, наложенные определением Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 3 августа 2016 г. (л.д. 66).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 августа 2017 г. решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 23 января 2017 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении исковых требований отказано. (л.д. 68-83).

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований Конощенко О.А., суд первой инстанции исходил из того, что ООО «Мастер Билде» объективно не имело возможности в срок завершить строительство дома, поскольку судом при рассмотрении спора по иску Асланяна А.Р., Варданяна В.Г., Хачумяна С.М. к ООО «Мастер Билде» о сносе спорного многоквартирного жилого дома были учтены судебные постановления, препятствующие возможности осуществлять стройку многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу [REDACTED], тем самым задержка передачи истцу объекта долевого строительства не связана с виновными действиями застройщика, а вызвана непредвиденными, объективными и исключительными обстоятельствами, не зависящими от застройщика.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные акты вынесены с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при

отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Пунктом 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии со статьёй 4 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 – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) 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.

Частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предусмотрено, что в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная этой частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В силу статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несёт ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство.

Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несёт ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Как видно из материалов дела, предметом проверки судов не являлся вопрос о временном периоде, при котором действовали обстоятельства, объективно препятствующие ответчику осуществлять строительство спорного дома и сдать его в срок, и о периоде, когда они отпали. Между тем данные обстоятельства прекратились в связи с отменой обеспечительных мер в виде запрета строительства многоквартирного дома на основании определения Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 23 января 2017 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 28 августа 2017 г., которым решение суда первой инстанции о сносе многоквартирного дома было отменено. С этого времени все запреты на строительство объекта были сняты. Однако, до даты обращения Конощенко О.А. с исковыми требованиями в суд спорный многоквартирный дом не был введён в эксплуатацию и не был передан истцу. При таких обстоятельствах, суды не имели законных оснований отказывать истцу в удовлетворении требований в полном размере.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 августа 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 декабря 2018 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело 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:

решение Первомайского районного суда г. Ростова-на-Дону от 27 августа 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 3 декабря 2018 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи