



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ19-218

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

17 декабря 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,

судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3175/2018 по иску Волковой Светланы Юрьевны к ООО УК «ТЭН-Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Актив – Премьер Траст» о взыскании денежных средств

по кассационной жалобе Волковой Светланы Юрьевны на решение Лефортовского районного суда города Москвы от 17 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2019 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Волкова С.Ю. обратилась в суд с иском к ООО УК «ТЭН-Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Актив – Премьер Траст» о взыскании денежных средств, уплаченных по договорам купли-продажи будущего недвижимого имущества (нежилого помещения) от 23 мая 2016 г. № 7.2-10-14, 7.2-10-16, в размере 13 916 337, 36 руб., процентов за пользование денежными средствами в размере 4 142 814, 92 руб., процентов за пользование денежными средствами за период с 22 мая 2018 г. по день фактического возврата, расходов по оплате услуг представителя в размере 42 000 руб., компенсации морального вреда в размере

100 000 руб., расходов на оплату государственной пошлины в размере 60 000 руб., штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

В обоснование иска Волкова С.Ю. указала, что 23 мая 2016 г. между сторонами заключены договоры купли-продажи будущего недвижимого имущества (нежилых помещений) № 7.2-10-14 и 7.2-10-16, по условиям которых ответчик обязался продать и передать истцу в будущем, а истец, в свою очередь, оплатить и принять завершенные строительством объекты недвижимости. По условиям договоров объекты недвижимости должны были быть введены в эксплуатацию в соответствии с градостроительными нормами и правилами в срок до 10 ноября 2016 г., однако до настоящего времени объекты недвижимости в эксплуатацию не введены. Претензия истца с требованием о возврате уплаченных по договорам денежных средств осталась без ответа.

Решением Лефортовского районного суда города Москвы от 17 сентября 2018 г. исковые требования Волковой С.Ю. удовлетворены частично.

С ООО УК «ТЭН-Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Актив – ПремьерТраст» в пользу Волковой С.Ю. взысканы денежные средства, уплаченные по договору купли-продажи будущего недвижимого имущества (нежилого помещения) от 23 мая 2016 г. № 7.2-10-14 и по договору купли-продажи будущего недвижимого имущества (нежилого помещения) от 23 мая 2016 г. № 7.2-10-16, в размере 13 916 337, 36 руб.

С ООО УК «ТЭН-Девелопмент» в пользу Волковой С.Ю. взысканы штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 130 000 руб., компенсация морального вреда в размере 5 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб. и расходы на оплату государственной пошлины в размере 60 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2019 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Волковой С.Ю. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения суда первой инстанции и апелляционного определения в части отказа в удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 15 ноября 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 доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены обжалуемых судебных постановлений в части отказа в иске о взыскании процентов за пользование денежными средствами.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной

коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такие нарушения норм материального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 23 мая 2016 г. между Волковой С.Ю. (покупатель) и ООО УК «ТЭН-Девелопмент» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актив – ПремьерТраст» (продавец) заключен договор купли-продажи будущего недвижимого имущества (нежилого помещения) № 7.2-10-14, по условиям которого продавец обязался продать и передать покупателю в будущем, а покупатель в свою очередь оплатить и принять в будущем завершённым строительством объект недвижимости – нежилое помещение, условный номер 14, общей ориентировочной площадью 60,5 кв. м, расположенное на 10 этаже в корпусе 7.2 в здании, расположенном по адресу: [REDACTED] (л.д. 11–23).

Пунктами 3.2 и 3.3 договора купли-продажи № 7.2-10-14 предусмотрено, что цена объекта недвижимости составляет 10 021 174,02 руб. и подлежит оплате в следующем порядке: в течение 5 банковских дней с даты подписания сторонами договора купли-продажи покупатель вносит на расчетный счет продавца денежную сумму (аванс) в размере 3 775 200, руб., оставшуюся часть цены объекта в размере 6 245 974,02 руб. покупатель вносит на расчетный счет продавца равными частями ежемесячно по 328 735,47 руб. в период, начиная не позднее 27 июня 2016 г. по 27 декабря 2017 г. (при этом последний платеж составляет сумму в размере 328 735,56 руб.).

23 мая 2016 г. между Волковой С.Ю. (покупатель) и ООО УК «ТЭН-Девелопмент» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Актив – ПремьерТраст» (продавец) заключен договор купли-продажи будущего недвижимого имущества (нежилого помещения) № 7.2-10-16, по условиям которого продавец обязался продать и передать покупателю в будущем, а покупатель, в свою очередь, оплатить и принять в будущем завершённым строительством объект недвижимости – нежилое помещение, условный номер 16, общей ориентировочной площадью 40 кв. м, расположенное на 10 этаже в корпусе 7.2 в здании, расположенном по адресу: [REDACTED] (л.д. 24–35).

Пунктами 3.2 и 3.3 договора купли-продажи № 7.2-10-16 предусмотрено, что цена объекта недвижимости составляет 6 245 974,02 руб. и подлежит оплате в следующем порядке: в течение 5 банковских дней с даты подписания сторонами договора купли-продажи покупатель вносит на расчетный счет продавца денежную сумму (аванс) в размере 2 496 000,00 руб., оставшуюся часть цены объекта в размере 4 129 569,60 руб. покупатель вносит на расчетный счет продавца равными частями ежемесячно по 217 345,77 руб. в период, начиная не позднее 27 июня 2016 г. по 27 декабря 2017 г. (при этом последний

платеж составляет сумму в размере 217 345,74 руб.).

Обязательства по оплате данных объектов строительства Волковой С.Ю. исполнены на общую сумму 13 916 337,36 руб. (л.д. 36–45).

Положениями договоров купли-продажи № 7.2-10-14 и 7.2-10-16 предусмотрено, что объекты недвижимости должны быть введены в эксплуатацию в соответствии с градостроительными нормами и правилами в срок до 10 ноября 2016 г., продавец вправе в одностороннем внесудебном порядке продлить указанный срок, но не более чем на 6 месяцев, в этом случае продавец обязан не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного в данном пункте срока направить покупателю соответствующее письменное уведомление (п. 2.3 договоров купли-продажи).

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что исходя из условий и существа сделок с учётом действительной воли сторон, цели договоров и фактически сложившихся отношений сторон между сторонами при совершении сделок в действительности имелись в виду договоры участия в долевом строительстве и к ним применимы положения 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).

Установив, что исходя из условий договоров купли-продажи объект недвижимости должен был быть введен в эксплуатацию в соответствии с градостроительными нормами и правилами и передан истцу в срок до 10 ноября 2016 г., однако на момент рассмотрения спора в суде объект недвижимости в эксплуатацию не введен и истцу не передан, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии у истца основания для отказа от исполнения договоров в одностороннем порядке и права требовать возврата уплаченных по договорам денежных средств в соответствии со статьей 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в связи с чем взыскал с ответчика в пользу истца 13 916 337,36 руб., уплаченных последним по договорам купли-продажи от 23 мая 2016 г. № 7.2-10-14 и 7.2-10-16, а также штраф и компенсацию морального вреда.

Отказывая в удовлетворении иска в части взыскания процентов за пользование денежными средствами, суд первой инстанции исходил из отсутствия в нормах Гражданского кодекса Российской Федерации возможности оплаты процентов за пользование чужими денежными средствами за неисполнение обязательства по передаче объекта недвижимости, а замена обязательства должника по передаче истцу нежилых помещений на обязанность должником уплатить определенную денежную сумму не производилась.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов первой и апелляционной инстанций в части отказа в удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 4 Федерального закона 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 (пункт 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

Как установлено судом и следует из материалов дела, объекты недвижимости – нежилые помещения номер 14 и 16 – частично оплачены истцом в размере 8 377 496,58 руб. и 5 538 840,78 руб. соответственно.

С учетом условий договора, из совокупности которых следует, что часть платежей по договору должна была быть внесена после передачи объекта истцу, суд счёл установленным факт исполнения истцом обязательств по финансированию строительства в рамках договоров № 7.2-10-14 и 7.2-10-16.

Согласно части 1 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статьи 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу части 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора.

Поскольку ответчик обязательства по передаче в собственность истца недвижимого имущества в установленные указанными договорами сроки не исполнил, истец правомерно отказался от исполнения договоров № 7.2-10-14 и 7.2-10-16.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 этой статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям,

предусмотренным частью 1.1 указанной статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Таким образом, названной специальной нормой в рассматриваемых правоотношениях предусмотрены последствия расторжения договора в случае неисполнения застройщиком своих обязательств в виде возврата участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, а также уплаты процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами.

Как разъяснено в пункте 29 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., в случае расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, связанным с неисполнением застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный срок, которые предусмотрены пунктом 1 части 1 и пунктом 1 части 1.1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ о долевом участии, помимо возврата участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, застройщик также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с частью 2 статьи 9 названного закона, а в соответствующих случаях – также частью 6 этой статьи.

Как усматривается из материалов дела, требование о взыскании процентов за пользование денежными средствами заявлено истцом на основании части 2 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в связи с чем отказ суда в его удовлетворении со ссылкой на статью 395 Гражданского кодекса Российской Федерации является незаконным.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом

апелляционной инстанции нарушения норм материального 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 Лефортовского районного суда города Москвы от 17 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2019 г. в части отказа в удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами нельзя признать законными, они в этой части подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела в отмененной части суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

В остальной части обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения, поскольку выводы суда соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального права.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Лефортовского районного суда города Москвы от 17 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2019 г. в части отказа Волковой С.Ю. в удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами отменить, дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Лефортовского районного суда города Москвы от 17 сентября 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 января 2019 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

