



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16904/10

Москва

10 мая 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Бределева Екатерины Николаевны о пересмотре в порядке надзора постановления Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.10.2010 по делу № А13-16297/2009 Арбитражного суда Вологодской области.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ВладиСтрой» (застройщик) (далее – общество) и индивидуальный предприниматель Бределева Е.Н. (дольщик) (далее – предприниматель) заключили договор участия в долевом строительстве от 31.07.2008 № Ю-2-22 (далее – договор), в соответствии с условиями которого застройщик в предусмотренный договором срок обязуется построить девятиэтажный кирпичный жилой дом по адресу: г. Вологда, ул. Южакова-Кирпичная – и передать дольщику согласованный сторонами объект долевого строительства – нежилое помещение № 2-22 ориентировочной площадью 165,81 кв. метра. Сторонами согласована цена договора в размере 8 348 350 рублей.

На основании подпунктов 3.1.2, 3.1.3 названного договора застройщик обязуется обеспечить сдачу дома в эксплуатацию не позднее 30.06.2009 и передать по окончании строительства и ввода дома в эксплуатацию объект долевого строительства дольщику не позднее 30 календарных дней с момента принятия главой города Вологды постановления об утверждении акта государственной приемочной комиссии и вводе дома в эксплуатацию.

Пунктом 5.4 договора сторонами установлено, что в случае нарушения застройщиком предусмотренного договором срока передачи дольщику объекта долевого строительства застройщик уплачивает дольщику неустойку (пени) в размере $1/300$ (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от внесенной дольщиком части цены договора за каждый день просрочки начиная с 01.07.2009. Если дольщиком является физическое лицо, указанная неустойка уплачивается в двойном размере.

Предприниматель, ссылаясь на неисполнение обществом в установленный срок обязательства по передаче ему объекта долевого строительства, обратился в Арбитражный суд Вологодской области с

требованием о взыскании с общества неустойки (в размере 250 450 рублей 50 копеек согласно расчету предпринимателя), предусмотренной пунктом 5.4 договора, а также статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 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) в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от внесенной дольщиком части цены договора за каждый день просрочки.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 04.03.2010 требование удовлетворено частично: с общества в пользу предпринимателя взыскано 215 248 рублей 29 копеек неустойки и 5 594 рублей 13 копеек возмещения расходов по уплате государственной пошлины (с учетом определения от 04.03.2010 об исправлении арифметических ошибок).

Постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2010 решение суда первой инстанции изменено: с общества в пользу предпринимателя взыскано 146 652 рубля 68 копеек неустойки и 3 811 рублей 39 копеек возмещения расходов по уплате государственной пошлины.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 11.10.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменил, в удовлетворении иска отказал.

Суд кассационной инстанции счел, что выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии оснований для взыскания неустойки в связи с нарушением застройщиком срока передачи объекта дольщику не соответствуют положениям статей 309, 314, 330 Гражданского кодекса

Российской Федерации, статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве.

Суд кассационной инстанции исходил из того, что материалами дела установлено и участвующими в деле лицами не оспаривается, что многоквартирный жилой дом в эксплуатацию на момент рассмотрения спора в суде сдан не был, доказательств принятия главой города Вологды постановления об утверждении акта государственной приемочной комиссии о вводе дома в эксплуатацию в деле не имеется. Таким образом, по мнению суда кассационной инстанции, установленный подпунктом 3.1.3 договора срок передачи застройщиком дольщику объекта долевого строительства нельзя признать пропущенным и оснований для взыскания неустойки, предусмотренной пунктом 5.4 договора, не имеется.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене, постановление суда апелляционной инстанции – оставлению без изменения по следующим основаниям.

По смыслу положений градостроительного законодательства и Закона об участии в долевом строительстве застройщик передает объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию созданного объекта недвижимости (многоквартирного дома). Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве (часть 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства

объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Частью 2 указанной статьи установлено, что в случае нарушения определенного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, установленная данной нормой неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в определенный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (часть 3 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пенями) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения обязательства.

Исходя из пункта 1 статьи 314 Кодекса, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено,

обязательство подлежит исполнению в этот день или в любой момент в пределах такого периода.

В данном случае общество и предприниматель в подпунктах 3.1.2, 3.1.3 договора установили обязанность застройщика сдать дом в эксплуатацию не позднее 30.06.2009 и не позднее чем через 30 календарных дней после окончания строительства и ввода дома в эксплуатацию передать дольщику объект долевого строительства.

Таким образом, последовательное прочтение и истолкование названных условий договора в их взаимосвязи позволяет сделать вывод о том, что стороны согласовали срок передачи обществом предпринимателю объекта долевого строительства в период с 30.06.2009 по 30.07.2009.

Положения гражданского законодательства допускают согласование сторонами срока исполнения одного обязательства путем указания на срок исполнения другого обязательства, а положения статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации указывают на необходимость при толковании условий договора судом принимать во внимание и другие условия договора путем их сопоставления, а также смысл договора в целом.

Материалы дела не содержат доказательств передачи обществом объекта долевого строительства предпринимателю в согласованный срок. Доказательств изменения сторонами условия о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства также не представлено.

Следовательно, вывод суда кассационной инстанции о том, что установленный договором срок передачи объекта долевого строительства застройщиком дольщику нельзя признать пропущенным и отсутствуют основания для взыскания неустойки, необоснован.

Кроме того, исходя из толкования условий договора, которое дал суд кассационной инстанции, застройщик не связан сроками строительства объекта недвижимости и ввода его в эксплуатацию и предусмотренная

законом и договором неустойка в целом не стимулирует его к исполнению своих обязательств в установленный срок.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя заявленное требование частично, исходили из следующих обстоятельств дела: предприниматель выполнил обязательства по договору по внесению денежных средств, застройщик в установленный договором срок дом в эксплуатацию не сдал.

При этом суд первой инстанции полагал, что неустойка должна начисляться с 01.07.2009, то есть с даты, указанной сторонами в пункте 5.4 договора.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда в части суммы взысканной неустойки, признал вывод суда первой инстанции о начислении неустойки с 01.07.2009 необоснованным и произвел расчет неустойки с 31.07.2009, сославшись на то, что в соответствии с условиями договора обязанность застройщика по передаче объекта долевого строительства наступает по истечении 30 дней после сдачи дома в эксплуатацию, которая должна была быть осуществлена не позднее 30.06.2009.

Поскольку до наступления просрочки исполнения застройщиком обязательства по передаче дольщику объекта долевого строительства отсутствовали установленные законом и договором основания для начисления и взыскания неустойки, дата, с которой неустойка подлежала начислению, была определена судом апелляционной инстанции правильно.

При названных обстоятельствах оспариваемое постановление суда кассационной инстанции нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм

является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.10.2010 по делу № А13-16297/2009 Арбитражного суда Вологодской области отменить.

Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов