



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ17-79

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 ноября 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Лежакиной Марии Николаевны к открытому акционерному обществу «ГлавСтройКомплекс» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Лежакиной М.Н. на решение Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга от 13 октября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 14 февраля 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В.,

установила:

Лежакина М.Н. обратилась в суд с иском к застройщику ОАО «ГлавСтройКомплекс» (в настоящее время – АО «ГлавСтройКомплекс») о взыскании неустойки в размере 239 556 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., а также штрафа, ссылаясь на нарушение срока передачи истице объекта долевого строительства.

Решением Куйбышевского районного суда г. Санкт-Петербурга от 13 октября 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 14 февраля 2017 г., исковые требования оставлены без удовлетворения.

В кассационной жалобе Лежакина М.Н. просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 23 октября 2017 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 23 декабря 2013 г. между ОАО «ЛСР. Железобетон - Северо-Запад» (участник долевого строительства) и ОАО «ГлавСтройКомплекс» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома (далее – договор), предметом которого является участие дольщика в строительстве двухкомнатной квартиры, расположенной по строительному адресу: [REDACTED].

Между истицей и ОАО «ЛСР. Железобетон - Северо-Запад» 5 августа 2014 г. заключен договор цессии, по условиям которого cedent уступил истице, а истица приняла в полном объеме права и обязанности cedenta, вытекающие из договора.

В соответствии с пунктом 3.2 договора застройщик планирует завершить строительство объекта в I-II квартале 2015 года.

Пунктом 3.2.1 договора предусмотрено, что в соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 4, частью 3 статьи 8 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) застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по акту приема-передачи не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Пунктом 3.2.2 договора предусмотрено, что застройщик вправе передать квартиру участнику долевого строительства досрочно, в любое время после фактического получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Участник долевого строительства не вправе отказываться от досрочной приемки квартиры.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 25 декабря 2014 г., квартира передана истце 12 ноября 2015 г.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, исходя из системного толкования пунктов 3.2 и 3.2.1 договора, указал, что срок сдачи объекта предполагался во II квартале 2015 года, то есть 30 июня 2015 г., а потому квартира должна быть передана истце не позднее шести месяцев с указанной даты, а именно не позднее 30 декабря 2015 г. Учитывая, что квартира передана истце 12 ноября 2015 г., нарушение сроков передачи квартиры со стороны ответчика отсутствует.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции.

Однако с выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

По смыслу Закона об участии в долевом строительстве, застройщик передает объект долевого строительства после ввода в эксплуатацию созданного объекта недвижимости (многоквартирного дома).

Согласно пункту 2 части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) договор участия в долевом строительстве должен содержать указание на срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, который является существенным условием договора.

В соответствии со статьёй 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.

Согласно статье 421 названного кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора (пункт 1).

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422) (пункт 4).

Статьёй 431 этого же кодекса установлено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нём слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путём сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Пунктом 3.2.1 заключённого сторонами договора прямо предусмотрено,

что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру не позднее шести месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

При этом судом установлено, что разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию получено ответчиком 25 декабря 2014 г., а квартира им передана истце 12 ноября 2015 г., то есть с нарушением предусмотренного договором срока.

Кроме того, судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда не учла, что в соответствии с имеющимся в материалах дела письмом № 1264 от 22 октября 2015 г., направленным Лежакиной М.Н., ОАО «ГлавСтройКомплекс» подтвердило нарушение сроков передачи квартиры, однако это юридически значимое обстоятельство в нарушение требований статьи 198 (часть 4) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не получило какой-либо оценки суда апелляционной инстанции.

Таким образом, несмотря на то, что ответчик по состоянию на октябрь 2015 года признавал факт нарушения срока передачи объекта участнику долевого строительства, предусмотренного пунктом 3.2.1 договора, суд второй инстанции в нарушение требований Закона об участии в долевом строительстве пришел к противоположному выводу, что повлекло за собой вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 14 февраля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи