



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ15-156

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 декабря 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Киселёва А.П., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Юркевич О.В. к обществу с ограниченной ответственностью «Континент» о признании недействительным договора в части, взыскании убытков, неустойки, компенсации морального вреда и штрафа по кассационной жалобе Юркевич О.В. на решение Мещанского районного суда г. Москвы от 26 сентября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 декабря 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Юркевич О.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Континент» Матвеева Д.Н., выступающего по доверенности и возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Юркевич О.В. обратилась в суд с указанным выше иском, в обоснование которого указала, что на основании договора уступки от 28 мая 2013 г. ООО «ПроМен» уступило ей право требования по договору участия в долевом строительстве, заключённому 2 апреля 2012 г. между ООО «Континент» и ООО «ПроМен».

В соответствии с условиями данного договора ООО «Континент» обязалось в срок не позднее второго квартала 2013 года построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] (1-я очередь), ул. [REDACTED], и в срок до 1 октября 2013 г. передать предусмотренные приложением к договору объекты долевого строительства, а ООО «ПроМен» обязалось уплатить обусловленную договором цену и принять эти объекты.

Обязательства по оплате строительства ООО «ПроМен» исполнены.

Предметом договора уступки, заключённого истцом и ООО «ПроМен», являлась однокомнатная квартира [REDACTED] в строящемся доме. Обязательства по оплате уступки права требования истцом исполнены.

Ответчиком были нарушены сроки строительства и передачи квартиры.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено ООО «Континент» на три месяца позже срока, установленного договором.

Акт приёма-передачи квартиры истцу был подписан только 18 декабря 2013 г., однако документ, который позволил истцу оформить право собственности на квартиру, был подписан сторонами только 19 февраля 2014 г.

Нарушением срока исполнения договора истцу причинены нравственные страдания.

В связи с изложенным истец просила взыскать с ООО «Континент» неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период со 2 октября 2013 г. по 19 февраля 2014 г. в сумме [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., компенсацию морального вреда в сумме [REDACTED] руб. и штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке.

Кроме того, Юркевич О.В. оспаривался пункт 9.7 договора участия в долевом строительстве, в соответствии с которым участник долевого строительства оплачивает затраты по содержанию объекта долевого строительства и придомовой территории соразмерно площади объекта долевого строительства за четыре месяца со дня сдачи объекта до передачи

дома в управление эксплуатирующей организации в размере 0,7% от оплаченной цены объекта, что повлекло для истца убытки в размере [REDACTED] руб.

Решением Мещанского районного суда г. Москвы от 26 сентября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 декабря 2014 г., в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе Юркевич О.В. просит отменить названные судебные постановления, ссылаясь на их незаконность.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 27 октября 2015 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От ответчика поступили письменные объяснения по жалобе.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 декабря 2014 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 были допущены при рассмотрении данного дела судебной коллегией по гражданским делам Московского городского суда.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 2 апреля 2012 г. между ООО «ПроМен» (участник) и ООО «Континент» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве, согласно которому ООО «Континент» обязалось не позднее второго квартала 2013 года построить (получить разрешение на ввод в эксплуатацию) многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (1-я очередь), [REDACTED], и в срок до 1 октября 2013 г. передать ООО

«ПроМен» объекты долевого строительства, включая однокомнатную квартиру ■■■ общей площадью ■■■ кв.м, а ООО «ПроМен» обязалось уплатить предусмотренную договором цену и принять объекты строительства (л.д. 13–21).

Пунктом 9.7 договора предусмотрена оплата участником строительства затрат по содержанию объекта и придомовой территории за 4 месяца со дня его сдачи до передачи дома эксплуатирующей организации в размере 0,7% от оплаченной цены объекта.

Пунктами 18.1–18.4 договора предусмотрено право участника уступить право требования любому третьему лицу, а при переводе долга – только с предварительного письменного согласия застройщика.

В соответствии с пунктом 9.10 договора в случае невозможности завершения строительства в срок застройщик обязан за два месяца направить участнику информацию с предложением об изменении договора.

Согласно пункту 15.3 договора в случае нарушения срока передачи участнику объекта строительства застройщик уплачивает пеню в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Указанный договор зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 7 июня 2012 г.

Обязательства по оплате строительства ООО «ПроМен» исполнены в полном объёме (л.д. 22).

Письмом от 23 мая 2013 г. № 29 ООО «Континент» уведомило ООО «ПроМен» о переносе сроков строительства на первый квартал (л.д. 114).

28 мая 2013 г. между ООО «ПроМен» и Юркевич О.В. заключён договор уступки права требования к ООО «Континент» в отношении указанной выше квартиры 398 (л.д. 11–12).

Согласно пункту 7.1 данного договора гражданин ознакомлен и согласен с условиями договора участия в долевом строительстве с уведомлением № 2 от 23 мая 2013 г.

Обязательства по оплате уступки права требования Юркевич О.В. исполнены (л.д. 24).

Распоряжением администрации г. Реутова от 5 декабря 2013 г. № 181-РА утверждено разрешение на ввод в эксплуатацию названного многоквартирного дома (л.д. 165).

О принятии дома в эксплуатацию ООО «Континент» уведомило Юркевич О.В. письмом (л.д. 30).

Согласно акту приёма-передачи от 18 декабря 2013 г. указанная выше квартира передана Юркевич Ю.А. (л.д. 32).

19 февраля 2014 г. ООО «Континент» и Юркевич О.В. подписан акт о результатах реализации (л.д. 33).

6 марта 2014 г. Юркевич О.В. заключён договор на выполнение работ по технической инвентаризации квартиры, а 22 июля 2014 г. зарегистрировано право собственности (л.д. 34–36).

В досудебном порядке Юркевич О.В. обращалась к ООО «Континент» с заявлением об уплате неустойки, возмещении убытков и компенсации морального вреда, которое ответчиком оставлено без удовлетворения (л.д. 55–61).

При рассмотрении дела судом ответчик представил в суд дополнительное соглашение между ООО «Континент» и ООО «ПроМен», датированное 24 мая 2013 г., согласно которому стороны договорились о сроке передачи участнику объектов долевого строительства до 31 декабря 2013 г. (л.д. 115).

Отказывая в удовлетворении требований о признании недействительным пункта 9.7 договора участия в долевом строительстве, а также во взыскании связанных с ним убытков, суды первой и апелляционной инстанций сослались на то, что при заключении договора уступки от 28 мая 2013 г. Юркевич О.В. с таким условием договора согласилась.

Отказывая в удовлетворении требований в части взыскания неустойки, компенсации морального вреда и штрафа, суды первой и апелляционной инстанций указали, что истец при заключении договора уступки права требования по договору участия в долевом строительстве была ознакомлена с уведомлением № 2 от 23 мая 2013 г. о переносе сроков сдачи объекта строительства.

В соответствии с частью 1 статьи 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 – Закон о долевом строительстве) 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.

Согласно части 1 статьи 6 данного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В силу части 2 статьи 6 названного выше федерального закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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, предусмотренная данной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Пунктом 3 данной нормы предусмотрено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный 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.

Согласно пункту 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее – в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное.

Согласно пункту 3 статьи 433 данного кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключённым с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Согласно части 3 статьи 4 Закона о долевом строительстве договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и

считается заключённым с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным федеральным законом.

Статьёй 25.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» предусмотрено, что запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав.

Из приведённых выше норм материального права следует, что изменение договора долевого строительства подлежит государственной регистрации, а условие о сроке передачи объекта долевого строительства является существенным условием договора.

Заключённый между ООО «Континент» и ООО «ПроМен» договор участия в долевом строительстве от 2 апреля 2012 г. зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 7 июня 2012 г., в то время как представленное ответчиком дополнительное соглашение, датированное 24 мая 2013 г., об изменении срока передачи объекта строительства такой регистрации не имеет, а следовательно, не может быть признано заключённым.

В договоре уступки права (требования), заключённом между истцом и ООО «ПроМен» 28 мая 2013 г., имеется ссылка на ознакомление истца с уведомлением от 23 мая 2014 г.

Какого-либо упоминания о дополнительном соглашении от 24 мая 2014 г. не имеется.

При таких обстоятельствах указанный документ не мог служить основанием для изменения сроков строительства и для освобождения ответчика от уплаты неустойки.

В соответствии со статьёй 450 Гражданского кодекса Российской Федерации изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным кодексом, другими законами или договором (пункт 1).

По требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора

другой стороной, в иных случаях, предусмотренных указанным кодексом, другими законами или договором (пункт 1).

Согласно статье 310 этого же кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Поскольку законом, а равно договором долевого участия, заключённым между ООО «Континент» и ООО «ПроМен», не предусмотрена возможность одностороннего изменения договора, уведомление застройщика об изменении срока строительства само по себе не влечёт изменений условий договора о сроках исполнения обязательства.

В соответствии со статьёй 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

ООО «ПроМен» передало Юркевич О.В. по договору уступки права требования от 28 мая 2013 г. принадлежащее ему на основании указанного выше договора долевого участия право (требование), обеспеченное неустойкой.

Соответственно, в связи с переходом к истцу прав ООО «ПроМен» по основному обязательству ООО «Континент» передать квартиру в построенном и введённом в эксплуатацию доме к ней перешло и право на взыскание неустойки за нарушение сроков передачи квартиры. Договор уступки между истцом и ООО «ПроМен», а равно и договор долевого строительства, заключённый между ООО «Континент» и ООО «ПроМен», а равно и договор долевого строительства, заключённый между ООО «Континент» и ООО «ПроМен», не содержат ограничений на переход к новому кредитору права на неустойку.

Не содержат подобных ограничений и положения Закона об участии в долевом строительстве.

По смыслу приведённых выше положений статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или

договором, переход к новому кредитору прав, обеспечивающих исполнение обязательств, не зависит от того, был ли заключён договор уступки до или после нарушения обязательства должником, и от того, был ли уведомлен новый кредитор о просрочке должника при заключении договора уступки. Не связано с этими обстоятельствами и право нового кредитора на оспаривание условий договора, право (требование) по которому перешло к нему в порядке уступки.

Предметом договора уступки являлось право (требование), обеспеченное неустойкой. Данные о том, что договор между Юркевич О.В. и ООО «ПроМен» был заключён на иных условиях, в частности без перехода права на неустойку и без обеспечения основного обязательства должника, отсутствуют как в обжалуемых судебных постановлениях, так и в самом договоре.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм материального права, в том числе регулирующих перемену лиц в обязательстве, которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления в полном объёме и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Приведённые выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были, решение суда, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, оставлено без изменения.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского

процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 декабря 2014 г. с направлением дела 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 Московского городского суда от 2 декабря 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

