

Утвержден

постановлением
Президиума
Арбитражного суда
Чувашской
Республики-Чувашии
от 16 августа 2019 года

постановлением
Президиума
Верховного Суда
Чувашской Республики
от 16 августа 2019 года

ОБЗОР

**практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием
граждан в долевом строительстве многоквартирных домов**

В соответствии с планом работы Верховного Суда Чувашской Республики на 2019 год Верховный Суд Чувашской Республики и Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии с целью обеспечения единообразия правовых подходов к разрешению возникающих вопросов и затруднений провели изучение практики рассмотрения судами споров, связанных с участием граждан и юридических лиц в долевом строительстве многоквартирных домов.

Участие в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости является способом реализации права каждого на жилище, гарантированного Конституцией Российской Федерации (часть 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

В соответствии с частью 2 статьи 27 названного Федерального закона его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после его вступления в силу - начиная с 1 апреля 2005 года.

Договоры участия в долевом строительстве таких домов (объектов недвижимости), заключенные в соответствии с данным Законом, подлежат государственной регистрации в силу части 3 его статьи 4 также начиная с указанной даты.

Согласно части 2 статьи 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только:

1) на основании договора участия в долевом строительстве;

2) жилищно-строительными кооперативами, которые осуществляют строительство на земельных участках, предоставленных им в безвозмездное срочное пользование из муниципальной собственности или государственной собственности, в том числе в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», или созданы в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Кроме того, частью 2.1 статьи 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» установлен запрет на привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 указанной статьи.

Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 статьи 1, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Лица, привлекающие денежные средства граждан для строительства в нарушение требований, установленных настоящей статьей, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Условно дела указанной категории, встречающиеся в практике судов республики, можно разделить на две группы:

- требования, касаемые качества объекта долевого строительства;
- требования, касаемые срока передачи объекта долевого участия в строительстве.

Так, по делам, связанным с качеством объекта строительства, участниками долевого строительства в соответствии со статьей 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» заявлялись требования:

- о понуждении застройщиков к безвозмездному устранению недостатков в разумный срок;

- о соразмерном уменьшении цены договора;

- о возмещении расходов по устранению недостатков;

- о расторжении договора и возврате уплаченных денежных средств;

По делам, возбужденным в связи с нарушением застройщиком срока передачи объекта долевого участия в строительстве, истцы просили применить следующие виды ответственности:

- взыскание неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия в строительстве;

- взыскание процентов за пользование чужими денежными средствами;

- взыскание компенсации морального вреда, предусмотренной статьей 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей»);

- взыскание штрафа за отказ от добровольного исполнения требований потребителя на основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»;

- взыскание убытков, понесенных вследствие действий (бездействия) ответчика.

Надлежащим ответчиком по данной категории споров является застройщик, отвечающий за качество объекта долевого строительства и его соответствие условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

**Вопросы процессуального права, возникающие при рассмотрении дел по спорам,
связанным с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и
иных объектов недвижимости**

1. Требование участника строительства (в том числе гражданина) о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого участия может быть предъявлено к должнику – застройщику, признанному несостоятельным (банкротом), только в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве в случае, если договор заключен до возбуждения дела о банкротстве. Требование о взыскании компенсации морального вреда во всяком случае рассматривается судом общей юрисдикции.

В.Н. обратился в суд с иском к ООО 1 о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 октября 2016 года по 31 июля 2018 года в размере 2 147 490 рублей, компенсации морального вреда в размере 5 000 рублей, штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требования потребителя в размере 1 076 245 рублей.

Исковые требования мотивированы тем, что 17 декабря 2015 года между В.Н. и ООО 1 был заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с предприятиями обслуживания и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома в III квартале 2016 года передать ему двухкомнатную квартиру. В.Н. свои обязательства по оплате стоимости квартиры выполнил в полном объеме, однако ответчик не передал истцу указанную квартиру. Претензия с требованием уплатить неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства ответчиком оставлена без ответа. Ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств ему причинен моральный вред.

Решением суда исковые требования удовлетворены частично, с ООО 1 в пользу В.Н. взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 октября 2016 года по 31 июля 2018 года, компенсация морального вреда, штраф.

В удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки за период с 1 июля 2016 года по 30 сентября 2016 года отказано.

Решение было обжаловано конкурсным управляющим ООО со ссылкой на нарушение судом норм гражданского процессуального и материального права.

Изучив материалы дела, судебная коллегия пришла к следующему.

Согласно статье 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 (часть 1).

В случае нарушения предусмотренного 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, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2).

В соответствии со статьей 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и

указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Судом было установлено, что 17 декабря 2015 года между ООО (застройщик) и В.Н. (дольщик) заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом с предприятиями обслуживания переменной этажности и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать дольщику двухкомнатную квартиру.

Указанный договор зарегистрирован в установленном порядке в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

Пунктом 4.1 договора срок передачи застройщиком квартиры дольщику был установлен III квартал 2016 года.

В соответствии с пунктом 3.5 договора на момент его заключения стоимость квартиры определена в размере 4 815 000 рублей. Обязательство по оплате объекта долевого строительства – квартиры истцом исполнено в полном объеме.

Доказательств того, что квартира передана истцу, материалы дела не содержали.

31 июля 2018 года В.Н. обратился к ООО с претензией, содержащей требования выплатить неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 1 июля 2016 года по 31 июля 2018 года в размере 2 177 102 рублей 25 копеек в течение 10 календарных дней с момента получения претензии, которая была оставлена ответчиком без исполнения.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования в части взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что ответчик обязательства по договору участия в долевом строительстве в части соблюдения срока передачи квартиры истцу не выполнил, в связи с чем с ООО в пользу истца подлежит взысканию неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

С принятым по делу решением в части взыскания неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого строительства судебная коллегия не согласилась.

Судом установлено, что определением арбитражного суда от 5 октября 2016 года в отношении застройщика введена процедура наблюдения, утвержден временный управляющий. Решением арбитражного суда от 4 июля 2018 года ООО признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство сроком на 6 месяцев до 27 декабря 2018 года.

В силу абзаца 2 пункта 1 статьи 63, абзаца 2 пункта 1 статьи 81, абзаца 8 пункта 1 статьи 94, абзаца 7 пункта 1 статьи 126 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) с даты введения наблюдения, финансового оздоровления, внешнего управления и конкурсного производства требования кредиторов по денежным обязательствам и об уплате обязательных платежей, за исключением текущих платежей, могут быть предъявлены только в деле о банкротстве в порядке статей 71 или 100 данного Закона.

В статье 201.1 Закона о банкротстве раскрыто понятие денежного требования участника строительства и его состав. Неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в состав понятия «денежное требование участника строительства» не входит.

Между тем обязанность застройщика уплатить участнику строительства названную неустойку является ответственностью застройщика за нарушение основного обязательства по передаче объекта долевого строительства, то есть является денежным обязательством по смыслу абзаца четвертого статьи 2 и пункта 2 статьи 4 Закона о банкротстве.

Использование при банкротстве застройщиков понятия «денежное требование участника строительства» не означает, что в рамках дела о банкротстве участник

строительства вправе предъявить к должнику - застройщику только те денежные требования, перечень которых содержится в подпункте 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве. Положения данной статьи должны применяться в совокупности со статьями 2 и 4 Закона о банкротстве.

Следовательно, требование участника строительства (в том числе гражданина) о взыскании с должника неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи объекта долевого участия может быть предъявлено к должнику - застройщику только в арбитражный суд в рамках дела о банкротстве, как и денежные требования, перечисленные в подпункте 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве.

Согласно пункту 1 статьи 5 Закона о банкротстве в целях данного Федерального закона под текущими платежами понимаются денежные обязательства, требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и обязательные платежи, возникшие после даты принятия заявления о признании должника банкротом, если иное не установлено данным законом.

Учитывая, что передача квартиры участнику долевого строительства В.Н. должна была быть осуществлена застройщиком до 1 октября 2016 года и с указанной даты у истца возникло право требования с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, а процедура наблюдения в отношении ООО введена 5 октября 2016 года, обязательство застройщика по уплате неустойки с учетом приведенных выше положений Закона о банкротстве не может являться текущим, а потому требование истца В.Н. о взыскании неустойки следуя судьбе основного требования, должно рассматриваться арбитражным судом в рамках дела о банкротстве с соблюдением прав других кредиторов.

Принимая обжалуемое решение в части взыскания с ООО неустойки, суд первой инстанции указанные положения Закона о банкротстве не учел, что привело к принятию в этой части незаконного решения.

Согласно абзацу второму статьи 220 ГПК РФ суд прекращает производство по делу в случае, если дело не подлежит рассмотрению и разрешению в суде в порядке гражданского судопроизводства по основаниям, предусмотренным пунктом 1 части 1 статьи 134 настоящего Кодекса.

При таких обстоятельствах судебная коллегия обжалуемое решение в части взыскания с ООО в пользу В.Н. неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства отменила, а производство по делу на основании абзаца 2 статьи 220 ГПК РФ в данной части прекратила.

Исковое требование о компенсации морального вреда В.Н. обосновано неисполнением застройщиком своих обязательств по передаче квартиры в установленный договором срок, что нарушило его права как потребителя, то есть данное требование вытекает из положений Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Поскольку иски о компенсации морального вреда граждан-потребителей о компенсации морального вреда подведомственны суду общей юрисдикции в силу статьи 22 ГПК РФ и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенных в постановлении от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», судебная коллегия пришла к выводу, что данный спор в этой части правильно разрешен судом общей юрисдикции.

*Апелляционное дело № 33-1659/2019
Ленинский районный суд г.Чебоксары*

Применение Закона № 214-ФЗ при правовой квалификации договора

2. Суд определяет правовую квалификацию договора в качестве договора, подпадающего в сферу правового регулирования Закона № 214-ФЗ, исходя из предмета и условий договора независимо от его наименования.

К.Ф. обратилась в суд с иском к ООО о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 861 356 рублей, компенсации морального вреда в размере 15 000 рублей, штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требования потребителя.

Исковые требования мотивированы тем, что 28 ноября 2014 года между сторонами был заключен договор долевого участия в строительстве, по условиям которого ответчик обязался в срок до IV квартала 2015 года построить с привлечением денежных средств участников долевого строительства 1-комнатную квартиру в строящемся жилом доме, а истец обязался оплатить стоимость квартиры в размере 2 162 400 рублей. Свои обязательства по договору истец выполнил в полном объеме. Ответчиком была допущена просрочка исполнения обязательства по передаче квартиры, квартира по акту приема-передачи не передана.

Судом было установлено, что 28 ноября 2014 года между ООО (сторона 1) и К.Ф. (сторона 2) был заключен договор, по условиям которого сторона 2 передает стороне 1 простые векселя Сбербанка РФ, срок оплаты которых на дату передачи векселя наступил, а сторона 1 в будущем обязуется передать стороне 2 однокомнатную квартиру в строящемся жилом доме, на условиях и в срок, установленные договором. Передача векселей стороной 2 по договору является способом обеспечения исполнения обязательства по заключению основного договора купли-продажи. Передача векселей не является оплатой и не является задатком по договору.

Согласно пункту 2 договора ориентировочный срок государственной регистрации права собственности стороны 1 на квартиру – IV квартал 2015 года.

В соответствии с пунктом 11 договора сторона 1 обязуется обеспечить регистрацию права собственности стороны 2 на квартиру в ориентировочный срок – 60 дней с момента регистрации права собственности стороны 1 на квартиру, но не позднее II квартала 2016 года.

Данный договор не был зарегистрирован в Управлении Росреестра по Чувашской Республике.

Кроме того, 30 декабря 2016 года между ООО и К.Ф. было подписано дополнительное соглашение, которым стороны изменили условия договора, изложив пункт 2 в следующей редакции: ориентировочный срок государственной регистрации права собственности стороны 1 на квартиру – II квартал 2017 года, пункт 11 в следующей редакции: сторона 1 обязуется обеспечить регистрацию права собственности стороны 2 на квартиру в ориентировочный срок – 30 дней с момента регистрации права собственности стороны 1 на квартиру, но не позднее II квартала 2017 года.

Истец выполнил свои обязательств в полном объеме, ответчиком данные обстоятельства не оспаривались.

5 февраля 2018 года администрацией города было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – первый этап (первая очередь) строительства многофункционального комплекса жилых и общественных зданий со встроено-пристроенными подземными автостоянками и предприятиями обслуживания населения.

30 марта 2018 года между ООО (продавец) и К.Ф. (покупатель) был заключен договор купли-продажи, по условиям которого ООО продало принадлежащую ему на праве собственности, а К.Ф. купила квартиру. Стоимость квартиры составила 2 162 400 рублей. Отчуждаемая квартира принадлежала продавцу на праве собственности на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 5 февраля 2018 года.

30 марта 2018 года между сторонами был подписан акт приема-передачи квартиры.

Разрешая спор, суд указал следующее.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, урегулированы Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В силу части 2 статьи 1 указанного Федерального закона привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее - привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только: 1) на основании договора участия в долевом строительстве; 2) путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида - жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах; 3) жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными Законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Частью 2.1 статьи 1 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» запрещается привлечение денежных средств граждан для строительства в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи. Сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершенная в нарушение требований, установленных частью 2 настоящей статьи, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

Как следует из договора от 28 ноября 2014 года, он по своей сути является сделкой, связанной с передачей гражданином денежных средств в целях строительства многоквартирного дома и последующей передачей жилого помещения в таком многоквартирном доме в собственность.

Таким образом, при рассмотрении настоящего спора независимо от наименования заключенного сторонами договора, следует исходить из существа сделки и фактически сложившихся отношений сторон.

Соответственно, к сделке применяются положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в том числе меры ответственности, им предусмотренные. Поскольку отношения сторон вытекают из такого договора, заключенного гражданином - исключительно для нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется также законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В соответствии со статьей 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока.

При таких обстоятельствах, ответчиком нарушены обязательства по договору в части срока передачи квартиры истцу.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в случае нарушения предусмотренного 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, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Руководствуясь положениями статьи 333 ГК РФ, суд уменьшил размер неустойки за период с 1 июля 2016 года по 29 декабря 2016 года до 50 000 рублей, неустойки за нарушение срока передачи квартиры за период с 1 июля 2017 года по 4 февраля 2018 года до 60 000 рублей.

Учитывая характер перенесенных истцом моральных переживаний, степени вины ответчика, учитывая доводы, изложенные при определении размера неустойки, а также руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд определил размер компенсации морального вреда в размере 5 000 рублей.

Исходя из того, что требования истца в добровольном порядке ответчиком не были удовлетворены, суд пришел к выводу о взыскании с ответчика в пользу потребителя штрафа, принимая во внимание заявление представителя ответчика о несоразмерности размера штрафа последствиям нарушения обязательства, обстоятельства, указанные при определении размера неустойки, уменьшил размер штрафа до 20 000 рублей.

Решение суда не обжаловалось, вступило законную силу.

Дело № 2-2112/18

Московский районный суд г. Чебоксары

Предприниматель обратился в арбитражный суд к закрытому акционерному обществу о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры по предварительному договору купли-продажи квартиры.

В обоснование иска истец указал на приобретение права требования от ответчика уплаты законной неустойки за нарушение срока передачи квартир на основании договора уступки права требования.

Возражая против иска, закрытое акционерное общество указало, что сложившиеся между обществом и гражданином – покупателем взаимоотношения не могут быть признаны вытекающими из договоров долевого участия.

Судом установлено, что закрытым акционерным обществом (продавец) и гражданином (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, согласно которому продавец обязался построить и передать в собственность покупателю квартиру в многоквартирном жилом доме, а покупатель обязался заключить договор купли-продажи в порядке и на условиях, установленных договором.

Продажная цена квартиры составляет 1866000 руб., оплата стоимости квартиры должна быть произведена покупателем в срок не позднее 10 календарных дней с даты подписания основного договора.

Передача квартиры должна состояться по акту в течение пяти календарных дней со дня оплаты покупателем продажной цены квартиры.

Условиями предварительного договора купли-продажи установлено, что соглашение о продажной цене квартиры действительно в случае, если покупатель одновременно с подписанием настоящего договора заключил с продавцом договор займа на полную стоимость квартиры.

Впоследствии, закрытым акционерным обществом (продавец) и гражданином (покупателем) заключен договор купли-продажи квартиры.

Гражданин оплатил стоимость квартиры в полном объеме путем заключения с обществом соглашения о зачете взаимных требований по договорам займа и купли-продажи квартиры.

Право собственности гражданина на квартиру зарегистрировано в установленном порядке.

Оценив условия и предмет заключенного гражданином с закрытым акционерным обществом предварительного договора купли-продажи квартиры, с учетом правовой

позиции Верховного суда Российской Федерации, изложенной в "Обзоре практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013), суд пришел к выводу о его правовой квалификации в качестве договора, подпадающего в сферу правового регулирования Закона №214-ФЗ.

Установив факт нарушения закрытым акционерным обществом срока передачи квартиры, установленного предварительным договором купли-продажи квартиры, суд взыскал с общества неустойку. Размер неустойки определен истцом в размере неустойки, начисляемой в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства истцом на основании пункта 2 статьи 6 Закона N 214-ФЗ.

Постановлением апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменений.

Дело №А79-1586/2017

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии

Ответственность за нарушение договора участия в долевом строительстве

3. Срыв своевременного окончания строительства объекта договора долевого участия в строительстве, обусловленный невыполнением субподрядчиком своих обязательств, не является основанием для освобождения застройщика от ответственности.

С.З. обратилась в суд с иском к ООО 1 о взыскании неустойки в размере 378 305 рублей, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу нее за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения ее требований.

Исковые требования мотивированы тем, что между ней и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве от 7 сентября 2015 года, в соответствии с которым ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить и передать ей квартиру в срок до 15 апреля 2017 года. Она полностью исполнила свои обязательства по договору, оплатила стоимость квартиры в размере 1 398 540 рублей. На день подачи иска квартира ей не была передана.

25 января 2018 года С.З. направила в адрес ответчика претензию об уплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры. На ее письменную претензию ООО 1 не ответило, лишь направило письмо с сообщением, что срок сдачи жилого дома откладывается, и предложило заключить соглашение об изменении срока сдачи квартиры.

Судом было установлено, что ответчик квартиру по акту приема-передачи истцу в соответствии с условиями договора не передал, изменение сроков окончания строительства ООО 1 с истцом дополнительными соглашениями не согласовывалось, срок передачи истцу квартиры, предусмотренный договором участия в долевом строительстве, не изменен.

Суд также указал, что ограничение прав потребителя путем пересмотра сроков окончания работ в зависимости от сопутствующих факторов, затягивание под этим предлогом строительства противоречит положениям Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Согласно пункту 3 статьи 401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных

условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

С учетом положений пункта 3 статьи 401 ГК РФ судом не были приняты во внимание доводы ответчика о том, что срыв своевременного окончания строительства обусловлен невыполнением субподрядчиком – ООО 2 своих обязательств, поскольку каких-либо доказательств того, что неисполнение обязательств по передаче истцу квартиры оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, суду не представлено, данное обстоятельство не является основанием для освобождения ответчика от ответственности.

В соответствии с частью 1 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В договоре участия в долевом строительстве от 7 сентября 2015 года предусмотрено, что за каждый день просрочки срока передачи квартиры рассчитывается неустойка (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, которая уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно расчету истца неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 16 апреля 2017 года по 8 октября 2018 года составила 378 305 рублей 07 копеек. Суд признал данный расчет верным, но с учетом периода просрочки, характера нарушенного обязательства, соразмерности нарушенного обязательства и размера неустойки, предпринятых ответчиком мер для сдачи дома в эксплуатацию и надлежащего исполнения обязательства, счел необходимым уменьшить размер неустойки, взыскиваемой с ответчика, до 120 000 рублей.

Установив нарушения со стороны ООО прав С.З., как потребителя, оценив степень ее нравственных страданий, суд взыскал с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей.

Согласно статье 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

При удовлетворении судом требований потребителя суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя (пункт 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

Принимая во внимание характер нарушения прав истца, фактические обстоятельства дела, исходя из принципа разумности и справедливости, суд пришел к выводу, что штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований истца также несоразмерен последствиям нарушения обязательства и уменьшил его размер до 30 000 рублей.

Решение суда не было обжаловано и вступило в законную силу.

Дело № 2-587/2018

Вурнарский районный суд Чувашской Республики

4. Обязанность застройщика передать объект долевого строительства в определенный срок не поставлена в зависимость от исполнения участником

долевого строительства обязательства по доплате стоимости объекта вследствие увеличения его площади.

Общество с ограниченной ответственностью "С" обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "У" о взыскании неустойки, начисленной в связи с нарушением предусмотренного договором участия в долевом строительстве жилья срока передачи квартиры.

Установив факт нарушения обществом с ограниченной ответственностью "У" срока передачи квартиры, установленного договором, суд взыскал с общества неустойку на основании пункта 2 статьи 6 Закона N 214-ФЗ.

Оспаривая законность принятого по делу решения, заявитель в том числе указал, что задержка передачи квартиры допущена по вине участника долевого строительства, у которого имеется задолженность перед застройщиком в размере 6000 руб. за увеличение площади квартиры.

Оставляя без изменений решение суда, апелляционная инстанция указала, что исходя из условий договора участия в долевом строительстве жилья, обязанность застройщика передать квартиру в определенный срок не поставлена в зависимость от исполнения участником долевого строительства обязательства по оплате, следовательно, суд обосновано пришел к выводу о нарушении застройщиком срока и применил к нему установленную законом ответственность.

Дело №А79-9288/2016

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии

5. Стороны по договору участия в долевом строительстве не вправе по своему усмотрению расширять перечень обстоятельств непреодолимой силы, наличие которых освободило бы застройщика от ответственности за нарушение обязательств по своевременному строительству объекта долевого строительства.

Предприниматель обратился в суд с иском к застройщику о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на сумму уплаченных по договору участия в долевом строительстве денежных средств.

Иск мотивирован тем, что по договору участия в долевом строительстве гражданин (дольщик) в установленные сроки оплатил застройщику стоимость квартиры, однако квартира в установленный договором срок не была передана. В связи с чем, дольщик заявил односторонний отказ от исполнения договора в соответствии пунктом 1 части 1 статьи 9 Закона №214-ФЗ и потребовал оплату процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на сумму оплаты по договору участия в долевом строительстве.

Право требования от застройщика процентов за пользование чужими денежными средствами уступлено Предпринимателю дольщиком по договору уступки права требования.

Возражая против иска, застройщик указал на наличие обстоятельств, с которыми закон и договор связывают его освобождение от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства по передаче квартиры. Причиной несвоевременного ввода дома в эксплуатацию является задержка выдачи разрешения на строительство органом местного самоуправления в связи с недостатками градостроительного плана на землю. Сослался на наличие в договоре об участии в долевом строительстве условия, согласно которому к числу форс-мажорных обстоятельств отнесено издание нормативно-правового акта, а также действие либо бездействие государственных или местных органов власти, влияющих на ход строительства дома.

Арбитражный суд первой инстанции пришел к выводу о том, что довод застройщика об отсутствии его вины в нарушении срока строительства является обоснованным, в связи с чем, руководствуясь статьей 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, в удовлетворении иска отказал.

Апелляционный суд, отменяя решение суда, указал, что стороны договора не вправе по своему усмотрению расширять перечень обстоятельств непреодолимой силы. Наличие указанного условия в договоре участия в долевом строительстве не позволит застройщику избежать ответственности в случае нарушения обязательств по строительству объекта (при несвоевременной передаче объекта участнику).

Согласно статье 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, освобождается от ответственности при наличии форс-мажорных (чрезвычайных и непредотвратимых) обстоятельств.

Определение понятия "чрезвычайные обстоятельства" приведено в ст. 3 Федерального конституционного закона от 30.05.2001 №3-ФКЗ "О чрезвычайном положении".

Согласно разъяснениям, изложенным в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21.06.2012 N 3352/12 юридическая квалификация обстоятельства как непреодолимой силы возможна только при одновременном наличии совокупности ее существенных характеристик: чрезвычайности и непредотвратимости. Под чрезвычайностью понимается исключительность, выход за пределы "нормального", обыденного, необычайность для тех или иных жизненных условий, что не относится к жизненному риску и не может быть учтено ни при каких обстоятельствах. Чрезвычайный характер непреодолимой силы не допускает квалификации в качестве таковой любого жизненного факта, ее отличие от случая в том, что она имеет в основе объективную, а не субъективную непредотвратимость.

Таким образом, к обстоятельствам, относимым к непреодолимой силе, могут быть отнесены природные явления (землетрясения, наводнения и т.п.), а также действия и события общественного характера (война, крупномасштабные забастовки, массовые волнения, запретительные меры, принимаемые государственными органами, международными организациями и т.д.). При этом действие непреодолимой силы должно быть связано с конкретными гражданско-правовыми обязательствами сторон и быть непосредственной причиной невозможности их исполнения или ненадлежащего исполнения.

В связи с этим включение в договор условия само по себе не изменяет понятия форс-мажорных обстоятельств. Следовательно, указанное условие не может служить основанием для освобождения застройщика от ответственности за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Дело №А79-2548/2016

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии

6. Если последний день срока передачи объекта долевого строительства приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день, в связи с чем застройщик должен передать истцу объект долевого строительства в первый рабочий день, следующий за нерабочими днями, а неустойка за нарушение срока его передачи взыскивается со следующего дня.

О.М. обратилась в суд с иском к ООО (далее также – Общество) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 января 2018 года по 1 ноября 2018 года в размере 225 650 рублей 43 копеек, убытков в размере 96 442 рублей, компенсации морального вреда в размере 15 000 рублей, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Требования мотивированы тем, что по договору участия в долевом строительстве от 21 мая 2016 года, заключенному между Обществом (застройщиком) и С.П. – участником долевого строительства, Общество обязалось передать участнику долевого строительства квартиру в строящемся доме не позднее IV квартала 2017 года. На основании договора от 2 ноября 2017 года право требования указанного объекта

первоначальный участник долевого строительства уступил О.М., но свое обязательство ответчик не исполнил и по день обращения в суд с иском. Ввиду нарушения срока передачи квартиры истец была вынуждена снимать жилье, оплачивать коммунальные услуги, заплатив за это 96 442 рублей, которые являются убытками, подлежащими возмещению за счет ответчика. Кроме того, Общество, нарушив срок передачи объекта долевого строительства, причинило нравственные страдания.

Решением суда с Общества в пользу О.М. взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 января 2018 года по 1 ноября 2018 года в размере 90 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 30 000 рублей, в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Разрешая требование о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, суд первой инстанции пришел к выводу, что с учетом периода просрочки, характера нарушенного обязательства, степени выполнения застройщиком своих обязательств, отсутствия для истца каких - либо существенных негативных последствий, размера законной неустойки, превышающего ключевую ставку Центрального банка Российской Федерации, они несоразмерны последствиям нарушения обязательства и подлежат уменьшению до вышеуказанных размеров.

Отказывая во взыскании убытков, суд исходил из того, что О.М. с детьми состоит на регистрационном учете в двухкомнатной квартире, также истцу на праве общей долевой собственности (1/2 доля) принадлежит однокомнатная квартира, в связи с чем снимать другое жилое помещение на условиях коммерческого найма у нее необходимости не было. К тому же из договора участия в долевом строительстве видно, что объект подлежал передаче без отделки, что исключало немедленное вселение О.М. в данную квартиру. При этом суд указал, что наличие разногласий между истцом и ее родственниками, наличие ребенка-инвалида сами по себе обстоятельствами, влекущими возмещение расходов на наем жилья за счет застройщика, не являются.

Рассматривая дело в апелляционном порядке по апелляционной жалобе О.М., судебная коллегия указала следующее.

В силу части 1 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Судом установлено, что Общество должно было передать истцу объект долевого строительства не позднее 31 декабря 2017 года.

В суде первой инстанции представитель ответчика объяснял, что 31 декабря 2017 года является нерабочим днем, в связи с чем обязательство должно быть исполнено 9 января 2018 года, и неустойку можно начислять только с 10 января 2018 года. Эти объяснения суд признал несостоятельными, т.к. расчет неустойки производится независимо от того, является день рабочим или нет.

Между тем представитель Общества указывал на дату окончания срока исполнения обязательства, по истечении которого наступают меры гражданско-правовой ответственности, а не на период просрочки, который исчисляется в календарных днях.

Судебная коллегия указала, что в спорной ситуации следовало принять во внимание положения статьи 193 ГК РФ, из которой следует, что, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

31 декабря 2017 года, равно как и дни с 1 января 2018 года по 8 января 2018 года, являлись нерабочими днями, в связи с чем Общество должно было передать истцу объект долевого строительства в первый рабочий день, следующий за нерабочими днями, т.е. не позднее 9 января 2018 года, а неустойка за нарушение срока его передачи с учетом

заявленных требований может быть взыскана за период с 10 января 2018 года по 1 ноября 2018 года.

Вместе с тем согласно пункту 1 статьи 329, пункту 1 статьи 330, пункту 1 статьи 333 ГК РФ неустойкой, которой может обеспечиваться исполнение обязательств, 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.

Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, то суд вправе ее уменьшить. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Таким образом, из данных положений и разъяснений, содержащихся в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», следует, что гражданское законодательство, предусматривая неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательства и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, предписывает устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба. А право ее снижения предоставлено суду в целях устранения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств, в целях защиты прав и законных интересов участников гражданских правоотношений.

Оценив имеющиеся доказательства, в том числе объяснения представителя ответчика об уменьшении неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, суд первой инстанции пришел к правильному выводу, что она несоразмерна последствиям нарушения обязательства и подлежит уменьшению. Но при определении ее размера в полной мере критерии, принимающиеся во внимание при определении такой соразмерности, суд не учел.

Приняв во внимание характер и объем нарушенного обязательства, степень выполнения ответчиком своего обязательства и его поведение, которое не было явно неразумным и недобросовестным, цену объекта долевого строительства, размер неустойки и ее компенсационный характер, который не должен приводить к получению кредитором необоснованной выгоды, к извлечению сторонами преимуществ из своего незаконного поведения, а также к ситуации, когда неправомерное поведение становится более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования, период просрочки, составляющий почти десять месяцев, требования разумности и справедливости, суд апелляционной инстанции решение суда в части взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства изменил, взыскав с Общества в пользу О.М. неустойку за период с 10 января 2018 года по 1 ноября 2018 года в размере 120 000 рублей.

Относительно требования о взыскании убытков в виде съема квартиры, то судебная коллегия отметила следующее.

Согласно статье 10 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой стороне в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Убытки в силу пункта 2 статьи 393 ГК РФ определяются в соответствии с правилами, предусмотренными статьей 15 ГК РФ. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных

условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Исходя из обстоятельств дела, судебная коллегия указала, что суд пришел к правильным выводам, что доказательства, с достаточностью и достоверностью подтверждающих несение указанных расходов исключительно из-за нарушения срока передачи объекта долевого строительства, по настоящему делу нет, в связи с чем они не могут быть взысканы с застройщика.

*Апелляционное дело № 33- 1457/2019
Московского районного суда г. Чебоксары*

7. Факт наличия договора найма жилого помещения и произведенной по нему оплаты без доказанности причинно-следственной связи между расходами по аренде жилья и действиями ответчика по нарушению срока передачи объекта долевого строительства не является правовым основанием для возмещения ответчиком понесенных истцом расходов.

А.А., Т.Ю. обратились в суд с иском к ООО о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 октября 2017 года по 29 июля 2018 года в размере 117 444 рубля в пользу каждого, компенсации морального вреда в размере 40 000 рублей в пользу каждого, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке законных требований потребителей, убытков, понесённых в связи со съёмом жилья в размере 200 000 рублей.

Судом было установлено, что квартира истцам была передана по акту приема-передачи только 29 июля 2018 года, тогда как заключенным договором предусмотрена ее передача не позднее III квартала 2017 года, в связи с чем требование истцов о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа судом было признано правомерным.

При решении вопроса о взыскании убытков суд указал следующее.

В соответствии со статьей 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Таким образом, лицо, требующее возмещения убытков, должно доказать противоправность поведения ответчика, наличие и размер убытков и причинно-следственную связь между первым и вторым обстоятельствами.

Возможность взыскания убытков закон связывает с доказыванием факта наличия убытков, причинно-следственной связи между возникновением таких убытков в имуществе одного лица и действиями (бездействием) другого лица, а также размера таких убытков.

Только при наличии совокупности данных условий возможно возложение ответственности за вред на ответчика.

Отсутствие одного из приведенных условий ответственности исключает ее применение. Установление данных условий осуществляется в указанной очередности, поскольку отсутствие одного из предыдущих условий лишает необходимости установления других (последующих) условий.

В обоснование понесенных убытков истцами было указано на то, что съём квартиры является вынужденной мерой, поскольку квартира в предусмотренный в договоре срок передана не была, а в г. Чебоксары они своего жилья не имеют.

В подтверждение понесенных убытков, вызванных необходимостью найма жилого помещения, истцами был представлен договор аренды жилого помещения сроком с 1 августа 2017 года по 31 июля 2018 года.

Стоимость арендной платы согласно договору составила 20 000 рублей в месяц. За десять месяцев истцами в счет арендной платы уплачено 200 000 рублей.

Между тем суд не признал данное обстоятельство основанием для взыскания с ответчика понесенных истцами расходов по найму жилья, поскольку из материалов дела усматривается, что истцы имеют регистрацию по адресу: пос. Вурнары Чувашская Республика, что свидетельствует об отсутствии объективной необходимости аренды жилья при наличии права пользования жилым помещением по указанному выше адресу.

При таких обстоятельствах, учитывая, что причинно-следственная связь между расходами истцов по аренде жилья и действиями ответчика по нарушению срока передачи объекта долевого строительства отсутствует, что исключает их отнесение к убыткам, суд во взыскании арендных платежей отказал.

При этом отметил, что сам факт наличия договора найма жилого помещения и произведенной по нему оплаты без доказанности совокупности вышеуказанных обстоятельств не является правовым основанием для возмещения ответчиком понесенных истцом расходов, в связи с чем в удовлетворении данного требования было отказано.

Решение суда в суд апелляционной инстанции не обжаловалось, вступило в законную силу.

Дело № 2-1033/2019

Калининский районный суд г.Чебоксары

8. Соглашение между участником долевого строительства - гражданином, выступающим в качестве потребителя, и застройщиком об уменьшении размера ответственности застройщика за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, заключенное после наступления установленного в договоре срока передачи, не является ничтожным. Данное соглашение распространяет свое действие на период, предшествующий его заключению, и не может распространяться на будущий период просрочки.

Общество с ограниченной ответственностью "М" обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "С" о взыскании неустойки и штрафа за неудовлетворение прав потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы, указав на несвоевременное исполнение ответчиком обязательств по передаче участнику долевого строительства квартиры по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, право требования по которому перешло к истцу по договору уступки.

Разрешая иск, суд установил следующее.

По договору ответчик (застройщик) обязался построить и передать в собственность участнику долевого строительства двухкомнатную квартиру в срок до IV квартал 2014 включительно (с учетом дополнительных соглашений к нему).

10.03.2015 застройщиком и участником долевого строительства заключено соглашение, по которому застройщик в соответствии с Законом №214-ФЗ возмещает участнику долевого строительства предусмотренные законом и договором неустойку, моральный вред, все возможные штрафные иные санкции и др., связанные с нарушением застройщиком срока передачи участникам долевого строительства по акту приема-передачи законченного строительством и введенного в эксплуатацию объекта долевого строительства, всего в размере 20 000 руб.

Согласно пункту 2 указанного соглашения стороны договорились, что определенная соглашением сумма засчитывается застройщиком в счет подлежащей внесению участником долевого строительства доплаты за дополнительные квадратные метры квартиры, выявившиеся по результатам обмера БТИ, обязанность оплаты которых предусмотрена Законом №214-ФЗ и условиями заключенного сторонами договора. Указанная стоимость возмещения является окончательной и пересмотру не подлежит. Участники в дальнейшем отказываются от предъявления каких-либо претензий

застройщику в части срока передачи законченного строительством и введенного в эксплуатацию объекта долевого строительства, предусмотренного договором.

21.08.2015 сторонами подписан акт приема-передачи, по которому застройщик передает, а участник долевого строительства принимает на праве собственности объект долевого строительства. В пункте 8 акта приема-передачи ответчик и третьи лица пришли к соглашению, что договор считается исполненным в полном объеме и претензий по несвоевременности передачи объекта долевого строительства участник по день составления настоящего акта не имеет и отказывается от предъявления друг другу претензий и требований ввиду достижения между сторонами соглашения от 10.03.2015.

Впоследствии, обществом с ограниченной ответственностью "М" (цессионарий) и участником долевого строительства (цедент) заключен договор уступки права требования, по которому цедент передает, а цессионарий принимает право требования законной неустойки (пени) с застройщика-общества с ограниченной ответственностью "С" за нарушение предусмотренного договором срока передачи участникам долевого строительства объекта долевого строительства за период с 01.01.2015 по 20.08.2015, а также права, обеспечивающие исполнение обязательства.

Письменным уведомлением общество с ограниченной ответственностью "М" известило застройщика-общество с ограниченной ответственностью "С" о состоявшейся уступке прав требований, одновременно обратившись к ответчику о выплате неустойки.

Суд отказал в удовлетворении иска, указав, что соглашение от 10.03.2015 с учетом пункта 8 акта приема-передачи от 21.08.2015, как заключенное после нарушения прав граждан-участников долевого строительства, не противоречит закону. Взаимные обязательства сторон по выплате неустойки и доплате стоимости квартиры прекратились зачетом, таким образом, соглашение добровольно исполнено сторонами, и право требования неустойки на момент заключения договора цессии у участника долевого строительства отсутствовало и не могло быть передано истцу.

В пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" разъяснено, что по общему правилу стороны обязательства вправе по своему усмотрению ограничить ответственность должника (пункт 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации). При этом заключение такого соглашения не допускается и оно является ничтожным, если нарушает законодательный запрет (пункт 2 статьи 400 Кодекса) или противоречит существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства.

В силу пункта 2 статьи 400 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение об ограничении размера ответственности должника по договору присоединения или иному договору, в котором кредитором является гражданин, выступающий в качестве потребителя, ничтожно, если размер ответственности для данного вида обязательств или за данное нарушение определен законом и если соглашение заключено до наступления обстоятельств, влекущих ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства.

В данном случае о ничтожности соглашения свидетельствовало бы заблаговременное его заключение до возникновения нарушения.

Из материалов дела следует, что срок передачи квартиры установлен договором долевого участия и дополнительным соглашением – до IV квартала 2014 включительно. Таким образом, 01.01.2015 участник строительства был осведомлен о нарушении своего права на своевременную передачу квартиры, и после этого 10.03.2015 им заключено соглашение об уменьшении размера ответственности застройщика, по сути, дополненное соглашением, изложенным в пункте 8 акта приема-передачи от 21.08.2015.

В этой связи заявление истца о ничтожности соглашения не соответствует положениям статьи 400 Гражданского кодекса Российской Федерации и фактически сложившимся отношениям застройщика и участника долевого строительства.

Поскольку сторонами договора долевого участия путем подписания соглашения от 10.03.2015 и акта приема-передачи от 21.08.2015 размер ответственности застройщика ограничен суммой 20 000 руб., основания для удовлетворения иска о взыскании неустойки и штрафа в превышающей этот размер сумме у суда отсутствуют.

Судом апелляционной инстанции решение суда оставлено без изменений.

Дело №А79-4932/2018

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии

9. Застройщик должен доказать необходимость снижения судом размера неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства более, чем одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Общество с ограниченной ответственностью "М" обратилось в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "С" о взыскании неустойки, начисленной в связи с нарушением срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 10.01.2017 по 26.07.2017 и далее по день передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства из расчета двойного размера от одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства от цены договора, а также штрафа за неудовлетворение прав потребителя в размере 50% от присужденной судом суммы.

Ответчик просил суд уменьшить размер неустойки и штрафа в связи с его несоразмерностью последствиям нарушения обязательства.

Решением суда исковые требования удовлетворены частично: с ООО "С" в пользу ООО "М" взыскана неустойка в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, штраф, а также неустойка с даты вынесения судебного решения по день передачи объекта долевого строительства по договору в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы договора, за каждый день просрочки.

Оспаривая законность вынесенного судебного акта, общество с ограниченной ответственностью "С" указало, что взысканная неустойка несоразмерна последствиям нарушенного обязательства, подлежит еще большему снижению на основании статьи 333 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Оставляя без изменений решение суда, апелляционная инстанция исходила из следующего.

Неустойкой (штрафом, пеней) 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (часть 1 статьи 330 ГК РФ).

Пунктом 2 статьи 6 Закона №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 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В рассматриваемом случае участником долевого строительства по договору является гражданин, уступивший право взыскания с застройщика неустойки за нарушение срока передачи объекта истцу - обществу с ограниченной ответственностью "М". Застройщик нарушил срок передачи объекта, определенного договором на участие в долевом

строительстве многоквартирного дома, в связи с чем истец правомерно начислил неустойку двойном размере.

Пунктом 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" установлено, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения. Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Согласно разъяснениям, приведенным в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации", разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем, для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 определения от 21.12.2000 N 263-О, положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

При таких обстоятельствах задача суда состоит в устранении явной несоразмерности штрафных санкций, следовательно, суд может лишь уменьшить размер неустойки до пределов, при которых она перестает быть явно несоразмерной, причем указанные пределы суд определяет в силу обстоятельств конкретного дела и по своему внутреннему убеждению.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции посчитал, что в рассматриваемом случае взыскание неустойки и штрафа в определенной судом первой инстанции сумме является правомерным, справедливым и достаточным применительно к последствиям нарушенного обязательства.

Довод заявителя о необходимости еще большего снижения размера неустойки апелляционная инстанция отклонила, поскольку вопреки требованиям статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчиком не доказана необходимость более значительного снижения размера неустойки.

Вопросы правового регулирования уступки прав по договору участия в долевом строительстве

10. Право требования передачи объекта долевого строительства переходит от цедента к цессионарию в момент заключения договора, на основании которого производится уступка, если законом или договором не предусмотрено иное.

Н.Ф. обратилась в суд с иском к АО о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры за период с 1 января 2018 года по 14 декабря 2018 года в размере 319 408 рублей 32 копеек, компенсации морального вреда в размере 30 000 рублей, штрафа в размере пятидесяти процентов от присужденной потребителю суммы, указывая на нарушение сроков передачи объекта долевого строительства - квартиры по заключенному 6 июля 2016 года договору между АО и ООО, право требования которого перешло к Н.Ф. по сделке от 14 марта 2018 года.

Решением суда с АО в пользу Н.Ф. взысканы неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 6 000 рублей за период с 1 декабря 2018 года по 14 декабря 2018 года, компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 4 000 рублей; в удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Изучив материалы дела, судебная коллегия пришла к следующему.

Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» на застройщика возложена обязанность передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (часть 1 статьи 6) по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (статья 8), а в случае его нарушения уплатить участнику долевого строительства - гражданину неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (часть 2 статьи 6).

Судом было установлено, что Н.Ф. по сделке от 31 мая 2018 года принявшей право требования квартиры от застройщика АО по договору участия в долевом строительстве, были исполнены обязательства в части оплаты предмета договора, однако, квартира по акту приема-передачи ей не передана.

Судом было указано, что при плановом сроке окончания строительства в III квартале 2018 года включительно и передаче квартиры в двухмесячный срок после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункты 2.2. и 2.7 договора в редакции дополнительного соглашения от 15 марта 2018 года), АО в указанные сроки объект строительства участнику долевого строительства не передан, в связи с чем суд пришел к выводу о нарушении ответчиком обязательства по сроку передачи квартиры за период с 1 декабря 2018 года по 14 декабря 2018 года пришел к выводу о взыскании неустойки в размере 12 849 рублей 76 копеек, применив положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ, уменьшил ее до 6 000 рублей.

Разрешая спор, суд положил в основу решения дополнительное соглашение к договору, заключенное 15 марта 2018 года между АО и ООО, которым внесены изменения в договор в части сроков передачи объекта долевого строительства.

Судебная коллегия с указанным выводом суда не согласилась, поскольку судом не было учтено, что договор, на основании которого была произведена уступка права требования первоначальным кредитором ООО новому кредитору был заключен сторонами 14 марта 2018 года, его государственная регистрация произведена 21 марта 2018 года, а дополнительное соглашение было заключено между застройщиком АО и ООО 15 марта 2018 года.

Кроме того, судебная коллегия указала, что юридически значимым обстоятельством является установление момента перехода прав по договору от первоначального кредитора к новому кредитору, имея при этом в виду, что договор уступки права требования от 14 марта 2018 года и дополнительное соглашение от 15 марта 2018 года прошли государственную регистрацию в один день 21 марта 2018 года.

По смыслу пункта 1 статьи 382, пункта 1 статьи 389.1, статьи 390 ГК РФ уступка требования производится на основании договора, заключенного между первоначальным кредитором (цедентом) и новым кредитором (цессионарием). При этом взаимные права и обязанности цедента и цессионария определяются ГК РФ и договором между ними, на основании которого производится уступка.

По общему правилу, закрепленному в пункте 2 статьи 389.1 ГК РФ, требование переходит к цессионарию в момент заключения договора, на основании которого производится уступка, если законом или договором не предусмотрено иное.

Согласно буквальному содержанию договора уступки права требования от 14 марта 2018 года стороны не установили, что переход требования произойдет по истечении определенного срока либо при наступлении согласованного ими отлагательного условия либо в момент совершения отдельного соглашения, непосредственно оформляющего уступку.

Нормами материального права, регулируемыми спорные правоотношения, иной момент перехода права также не установлен.

В соответствии со статьей 11 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства в порядке, установленном ГК РФ (часть 1). Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 2). Уплата цены уступки прав требований по договору производится после государственной регистрации соглашения (договора) об уступке прав требований по договору в случае, если цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору является юридическое лицо (часть 3). Юридическое лицо, являющееся цедентом по соглашению (договору) об уступке прав требований по договору, несет ответственность за несоблюдение предусмотренных частью 3 настоящей статьи требований к порядку уплаты цены уступки прав требований по договору в соответствии с законодательством Российской Федерации (часть 4).

Согласно статье 17 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» договор, на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июня 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Таким образом, нормы специального законодательства определяют условия, при которых допускается уступка участником долевого строительства прав требований по договору участия в долевом строительстве, а не момент перехода права требования.

При таких обстоятельствах следует исходить из общих норм права.

Согласно пункту 2 статьи 389, пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснений, данных Верховным Судом Российской Федерации по вопросу применения нормы материального права в пункте 2 постановления Пленума от 21 декабря 2017 года № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки», договор, на основании которого производится уступка по сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке,

установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Такой договор, по общему правилу, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации.

Постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» было разъяснено назначение государственной регистрации, цель которой - обеспечение стабильности гражданского оборота (пункт 38) и, соответственно, защита гражданских прав и законных интересов всех участников оборота при передаче прав на основании договоров уступки, тем более в сфере, связанной с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц.

Осуществление государственной регистрации договора уступки обеспечивает уведомление всех третьих лиц об изменении существующих прав участника долевого строительства к застройщику по сравнению с первоначальным объемом его прав, что способно исключить неопределенность в правах такого участника, особенно при уступке не всех или не одному лицу принадлежащих ему прав.

Таким образом, в рассматриваемой правовой ситуации следует исходить из того, что момент государственной регистрации договора уступки права требования от 14 марта 2018 года, произведенного 21 марта 2018 года, влечет юридические последствия только для третьих лиц, но не для сторон самого договора, которые не определили в нем иной момент перехода требования, следовательно, первоначальный кредитор, уступив 14 марта 2018 года новому кредитору права и обязанности по договору участия в долевом строительстве от 17 ноября 2016 года, не вправе был участвовать 15 марта 2018 года в формировании и принятии изменений в этот договор.

На основании изложенного судебная коллегия пришла к выводу, что указанное дополнительное соглашение от 15 марта 2018 года не влечет юридических последствий для застройщика АО и по этим основаниям суду следовало руководствоваться условиями договора от 17 ноября 2016 года.

При таких обстоятельствах судебная коллегия изменила решение суда в этой части, определила начало срока просрочки с 10 января 2018 года и, учитывая конкретные обстоятельства дела, причины задержки строительства, опубликованные застройщиком на официальном сайте в сети «Интернет», принимая во внимание требования разумности, справедливости и соразмерности, пришла к выводу, что соразмерным нарушенному застройщиком обязательству и обеспечивающим защиту его имущественных интересов будет взыскание в пользу истца неустойки в размере 120 000 рублей.

*Апелляционное дело № 33-2268/2019
Московский районный суд г.Чебоксары*

11. В случае нарушения застройщиком срока передачи объекта долевого строительства, участник долевого строительства вправе требовать от застройщика уплаты неустойки, право требования которой в соответствии со статьей 384 ГК РФ может быть уступлено другому лицу.

Истец обратился в суд с иском о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, а также штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителей, предусмотренного абз. 1 п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей. Данные требования переданы истцу участником долевого строительства на основании договора уступки права требования.

Возражая против иска, застройщик указал на недействительность договора уступки права требования в силу статьи 168 ГК РФ, поскольку в нарушение требований статьи 384 ГК РФ по договору передано право требования неустойки в отрыве от основного права (требования), что, по мнению застройщика, не свидетельствует о перемене лица в обязательстве.

Суд установил нарушение застройщиком срока передачи участнику долевого строительства объекта недвижимости, в связи с чем иски о взыскании с застройщика в пользу истца неустойки и штрафа удовлетворены.

Отклоняя довод о ничтожности договора уступки права требования, суд указал, что в соответствии со статьей 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Данная норма является диспозитивной и допускает возможность установления договором регулирования, отличного от определенного ею общего правила. Поэтому первоначальный кредитор, если предмет обязательства, из которого уступается право (требование), делим, вправе уступить новому кредитору принадлежащее ему право (требование) к должнику как полностью, так и в части (пункт 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации").

В рассматриваемом случае участником долевого строительства осуществлена уступка части права требования по денежному обязательству, которое является делимым, переданное право требования не связано с правами на объект долевого участия, следовательно, ограничения по уступке другому лицу права требования неустойки отсутствуют.

Постановлением апелляционного суда принят отказ истца от иска в части требования о взыскании штрафа, производство по делу в указанной части прекращено, в остальной части решение оставлено без изменения.

Дело № А79-13036/2017

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии

12. Договор уступки права требования, заключенный участником долевого строительства с другим лицом в отсутствие согласия застройщика, которое требовалось по условиям договора участия в долевом строительстве, не может быть признан недействительным по иску застройщика.

Акционерное общество "Г" обратилось в арбитражный суд с иском к ООО 1 и ООО 2 о признании недействительным договора уступки прав требования.

Требования обоснованы положениями статей 166, 167, 173.1, 382, 388 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивированы отсутствием согласия истца на уступку права требования, необходимость получения которого предусмотрена условиями обязательства.

При рассмотрении спора судом установлено, что истцом (застройщик) и ООО 1 (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по которому застройщик обязался в установленный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект недвижимости в виде 10-ти квартир.

Условиями договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что участники долевого строительства могут уступить свои права требования по договору третьему лицу после уплаты им цены договора или с переводом долга на нового участника долевого строительства при условии письменного согласия застройщика.

ООО 1 и ООО 2 заключили договор уступки прав требования, согласно которому cedent уступил цессионарию права и обязанности, принадлежащие cedentu по договору на участие в долевом строительстве многоквартирного дома, в отношении одной квартиры. Договор уступки зарегистрирован в установленном порядке.

Истец считает заключенный ответчиками договор уступки прав требования недействительным, ссылаясь на отсутствие согласия истца- застройщика на его заключение.

Решением суда, оставленным без изменений судом апелляционной инстанции, в удовлетворении иска отказано с указанием следующего.

Исходя из пункта 2 статьи 166 ГК РФ, оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

Главой 24 ГК РФ предусмотрена возможность перемены лиц в обязательстве.

В силу пункта 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если договором был предусмотрен запрет уступки, сделка по уступке может быть признана недействительной по иску должника только в случае, когда доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об указанном запрете (пункт 2 статьи 382 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 388 ГК РФ уступка требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию) допускается, если она не противоречит закону.

Не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника (пункт 2 статьи 388 ГК РФ).

В пункте 3 названной статьи определено, что соглашение между должником и кредитором об ограничении или о запрете уступки требования по денежному обязательству не лишает силы такую уступку и не может служить основанием для расторжения договора, из которого возникло это требование, но кредитор (цедент) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Право на получение неденежного исполнения может быть уступлено без согласия должника, если уступка не делает исполнение его обязательства значительно более обременительным для него. Соглашением между должником и цедентом может быть запрещена или ограничена уступка права на получение неденежного исполнения (пункт 4 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В рассматриваемом случае, личность кредитора для застройщика не имеет значения.

Каких-либо доказательств того, что заключение ответчиками спорного договора уступки привело к тому, что исполнение застройщиком своих обязательств, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, стало значительно более обременительным, истцом в нарушение требований статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Поскольку застройщик получил в полном объеме цену по договору участия в долевом строительстве от первого участника - ООО 1 (данное обстоятельство не оспаривается истцом), все значимые гражданские права и законные интересы истца как застройщика по договору участия в долевом строительстве являются соблюденными.

Дело №А79-4397/2018

Арбитражный суд Чувашской Республики-Чувашии

Рассмотрение требований о расторжении договора участия в долевом строительстве

13. Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

ООО 1 обратилось в суд с иском к Г.В., ООО 2 о признании права собственности на жилое помещение квартиры и прекращении (признании отсутствующей) записи о

государственной регистрации права собственности участника долевого строительства Г.В. на указанный объект недвижимости - квартиру.

Исковые требования мотивированы тем, что на основании договора купли-продажи от 25 марта 2014 года ООО 1 приобрело у ООО 2, признанного банкротом, долю в размере 35442/59563 в объекте незавершенного строительства площадью застройки 925 кв.м., степенью готовности 52%. Право собственности зарегистрировано в ЕГРП за ООО 1. Иные участники общей долевой собственности в объекте незавершенного строительства поименованы в приложении к свидетельству, Г.В. в их число не входит. Постановлением администрации города за ООО 1 закреплен на праве аренды земельный участок площадью 4431 кв.м для завершения строительства многоквартирного жилого дома со встроено-пристроенными предприятиями обслуживания. Строительство (завершение строительства) ведется на основании разрешения на строительство в два этапа (1 этап – жилая часть, 2 этап – встроено-пристроенные помещения) за счет собственных средств и привлеченных участников долевого строительства. ООО 1 завершило строительство 1 этапа, и ввело жилую часть в эксплуатацию, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию. Квартиры, построенные ООО 1 на привлеченные по договорам долевого участия денежные средства, переданы участникам долевого строительства. Строительство спорной квартиры велось ООО 1 на собственные средства без привлечения участников долевого строительства. Следовательно, у ООО 1 возникло право собственности на жилые помещения (квартиры), достроенные на собственные средства и входящие в состав купленной ООО 1 доли в общей долевой собственности на незавершенный строительством объект, включая спорную квартиру. До ввода в эксплуатацию жилой части ООО 1 обращалось в Управление Росреестра по Чувашской Республике с заявлением о регистрации договора долевого участия в отношении спорной квартиры. 29 мая 2017 года Управление Росреестра по Чувашской Республике приостановило государственную регистрацию, ввиду того, что на вышеуказанный объект долевого строительства ранее был зарегистрирован договор участия в долевом строительстве еще в 2009 году, заключенный между ООО 2 и Г.В., который не расторгнут. Согласно сведениям ЕГРН регистрационная запись в отношении спорной квартиры после ввода в эксплуатацию жилого дома не погашена, что служит препятствием к оформлению права собственности ООО 1 на спорную квартиру.

Определением Арбитражного суда Чувашской Республики требование Г.В. о передаче жилого помещения – квартиры, вытекающее из зарегистрированного в ЕГРП договора участия в долевом строительстве, включено в реестр требований о передаче жилых помещений ООО 2. Для удовлетворения требований кредиторов ООО 2, включая требование Г.В. о передаче спорной квартиры, произведена продажа доли в объекте незавершенного строительства.

Решением суда отказано в удовлетворении искового заявления.

Разрешая настоящий спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что спорная квартира частично построена на средства ответчика и других участников долевого строительства, и лишь достроена истцом, который приобрел не просто объект незавершенного строительства, а права застройщика вместе с существующими обременениями.

Принятое по существу спора решение суда первой инстанции судебная коллегия признала правильным.

В соответствии со статьей 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретает этим лицом. Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

Согласно пункту 59 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года

№ 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права.

Судом установлено, что 30 октября 2009 года между ООО 2 (застройщик) и ООО 3 (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить на земельном участке жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру.

Договор участия в долевом строительстве от 30 октября 2009 года зарегистрирован в установленном порядке Управлением Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике 10 ноября 2009 года.

15 марта 2010 года между ООО 3 (первоначальный кредитор) и Г.В. (новый кредитор) заключен договор об уступке права требования, по которому первоначальный кредитор передал новому кредитору право требования к ООО 2 однокомнатной квартиры под условным номером в строящемся жилом доме переменной этажности со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания.

Указанный договор об уступке прав требования от 15 марта 2010 года также зарегистрирован в установленном порядке Управлением Федеральной регистрационной службы по Чувашской Республике 22 марта 2010 года.

Решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 13 апреля 2011 года ООО 2 признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыта процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден А.А.

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Чувашской Республики от 3 августа 2012 года требование Г.В. о передаче жилого помещения - однокомнатной квартиры, оплаченной полностью в размере 1 136 880 рублей, к ООО 2 признаны обоснованными и подлежащими учету, после требований участников строительства должника, включенных в реестр требований о передаче жилых помещений должника.

На основании договора купли-продажи от 25 марта 2014 года ООО 1 приобрело права застройщика ООО 2 на незавершенный строительством объект – доля в размере 35442/59563 в общей долевой собственности; объект права: незавершенный строительством объект, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 925 кв.м., степень готовности 52 %. Существующие ограничения (обременения) права: ипотека, а также права застройщика на право аренды земельного участка для завершения строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания.

Право собственности на долю в праве на незавершенный строительством объект зарегистрировано за ООО 1, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права.

Постановлением главы администрации города от 20 июня 2014 года ООО 1 продлен срок аренды земельного участка для завершения строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными предприятиями обслуживания с 30 мая 2014 года по 30 мая 2017 года, с заключением дополнительного соглашения к договору аренды земельного участка.

3 марта 2016 года администрация города выдала ООО 1 разрешение на строительство многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями обслуживания введен в эксплуатацию.

В силу пункта 1 статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» право аренды земельного участка и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства в целях обеспечения исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства.

Пунктом 2 этой же статьи установлено, что при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект.

Это право залога согласно пункту 3 данной статьи сохраняется до даты передачи объектов долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, участникам долевого строительства.

Из материалов дела следует, что 7 июня 2013 года в ЕГРН была внесена запись о государственной регистрации права ООО 2 на 35442/59563 доли в праве общей долевой собственности на незавершенный строительством объект площадью застройки 925 кв.м., степенью готовности 52%.

Согласно пункту 1 статьи 353 ГК РФ в случае перехода прав на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения этого имущества залог сохраняется.

Правопреемник залогодателя приобретает права и несет обязанности залогодателя, за исключением прав и обязанностей, которые в силу закона или существа отношений между сторонами связаны с первоначальным залогодателем.

В силу пункта 1 статьи 38 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Подпунктом 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ предусмотрено, что в случае реализации заложенного имущества в целях удовлетворения требований залогодержателя в порядке, установленном законом, в том числе при оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой, и в случае, если он не воспользовался этим правом (п.5 ст. 350.2) залог прекращается.

По условиям возмездного договора купли-продажи, заключенного 25 марта 2014 года между застройщиком-продавцом ООО 2 и покупателем ООО 1, не признанного недействительным, покупатель приобрел не просто объект недвижимости, а, как следует из пунктов 1.1, 1.3 договора, права застройщика на незавершенный строительством объект и право аренды земельного участка, обремененные ипотекой, о чем ООО 1 было достоверно известно.

Как установлено судом, определением арбитражного суда от 3 августа 2012 года требование ответчика Г.В. о передаче жилого помещения - спорной квартиры признано обоснованным и включено в реестр требований о передаче жилых помещений.

Поскольку ответчик Г.В., являвшаяся залогодержателем строящегося многоквартирного дома в силу закона, от права требования о передаче ей оплаченной полностью спорной однокомнатной квартиры на момент заключения 25 марта 2014 года между ООО 2 и ООО 1 договора купли-продажи не отказывалась и это требование согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 201.1 Закона о банкротстве не относится к денежным, полученные по этой сделке денежные средства не могли быть направлены на удовлетворение требований ответчика, как залогодержателя, а потому совершенная между

истцом и ООО 2 сделка не могла повлечь прекращения залога по основанию подпункта 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ.

Эта же сделка не могла автоматически преобразовать требование ответчика Г.В. о передаче спорной квартиры в денежное требование, подлежащее удовлетворению в рамках дела о банкротстве ООО 2 за счет средств, вырученных от реализации имущества застройщика-банкрота, как указывает истец в апелляционной жалобе, поскольку наступление таких последствий вследствие реализации имущества застройщика-банкрота не предусмотрено Законом о банкротстве.

Положения пункта 1 статьи 138 Закона о банкротстве не подлежат применению к спорным правоотношениям, в связи с наличием специальных норм о банкротстве застройщика (§ 7 «Банкротство застройщика» главы IX «Особенности банкротства отдельных категорий должников – юридических лиц») в указанном Законе, регулирующих возникшие между сторонами правоотношения.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Чувашской Республики от 22 ноября 2016 года, в силу части 3 статьи 61 ГПК РФ имеющим преюдициальное значение для сторон при разрешении настоящего спора, было отказано в удовлетворении заявления ООО 1 о признании незаконным бездействия Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике, выразившегося в непогашении при государственной регистрации права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства записей о сделках (договорах участия в долевом строительстве), заключенных между ООО и физическими и юридическими лицами, записей об ипотеке в пользу физических и юридических лиц, являющихся участниками долевого строительства.

Кроме того, учитывая, что истец приобрел права застройщика на незавершенный строительством объект – доля в размере 35442/59563 в общей долевой собственности на объект незавершенного строительства со степенью готовности 52%, а не отдельный объект недвижимости, судебная коллегия не согласилась с доводами апелляционной жалобы истца о том, что спорная квартира, право требования которой признано определением арбитражного суда за ответчиком Г.В., входила в состав именно приобретенной им у ООО 2 доли в незавершенном строительстве объекте или же построена им исключительно за счет собственных средств, а потому признает правильным принятое по существу спора решение об отказе в удовлетворении иска ООО 1 о признании права собственности на указанную квартиру по основанию пункта 1 статьи 218 ГК РФ и прекращении (признании отсутствующей) записи о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства Г.В. на данный объект недвижимости.

При таких обстоятельствах судебная коллегия не нашла оснований для отмены обжалуемого решения по доводам апелляционной жалобы.

*Апелляционное дело № 33-1852/2019
Ленинского районного суда г. Чебоксары*

14. Если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности только одной из сторон, то право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательскую деятельность, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

П.А. обратился в суд с исковым заявлением к ООО, Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике (далее – Управление), о признании незаконным и недействительным односторонний отказ ООО от исполнения взятых на себя обязательств по договору от 21 июля 2016 года участия в долевом строительстве двухкомнатной квартиры, признании права

собственности на двухкомнатную квартиру, взыскании неустойки, компенсации морального вреда и убытков.

Требования мотивированы тем, что между истцом и ООО 21 июля 2016 года был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – договор), который был зарегистрирован в Управлении. В соответствии с пунктами 1.5, 1.6 договора ООО обязалось передать истцу в собственность объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру в срок не позднее третьего квартала 2017 года. Таким образом, последний день, в который застройщик обязан по договору передать в собственность истцу квартиру, истекает 30 сентября 2017 года. Стоимость квартиры по проектной площади и стоимость ее дополнительной площади истец оплатил полностью в порядке и в сроки, установленные разделом 2 договора. ООО в настоящее время в одностороннем порядке отказывается от исполнения взятых на себя обязательств по договору, отказывается передавать истцу в собственность квартиру по акту приема-передачи, запрещает ему осматривать квартиру, не выдает ключи от квартиры и ключи от почтового ящика.

Истец письменно и устно обращался к ООО с требованиями передать в собственность квартиру по подписанному акту приема-передачи, подписать и выдать ему акт приема-передачи квартиры. Однако ООО данные требования не исполнило. 28 июня 2018 года ООО на основании пункта 2 статьи 782 ГК РФ и на основании части 4 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» приняло решение считать договор расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Истец считает действия ООО необоснованными, а односторонний отказ от исполнения взятых на себя обязательств по договору незаконным, поскольку пункт 2 статьи 782 ГК РФ, на которую ссылается ООО, не является основанием для одностороннего отказа от исполнения взятых на себя обязательств по договору участия в долевом строительстве, эта норма закона всего лишь обязывает исполнителя полностью возместить заказчику убытки. В нарушение данной нормы закона никаких убытков ООО истцу не возместил.

В связи с длительным ожиданием передачи квартиры истцу причинены нравственные и физические страдания, которые истец испытывал на протяжении всего периода просрочки передачи квартиры, он был вынужден обратиться за медицинской помощью и оплатить назначенные лечащими врачами стоимость дорогостоящих ультразвуковых обследований и стоимость дорогостоящих лекарственных препаратов.

По причине уклонения ООО от приема от истца письменных претензий, связанных с неисполнением обязательств по договору, он неоднократно вынужден был отправлять претензии почтовыми отправлениями и оплачивать их стоимость.

Решением суда признан незаконным односторонний отказ ООО от исполнения договора от 21 июля 2016 года участия в долевом строительстве двухкомнатной квартиры, за П.А. признано право собственности на данную квартиру, на ООО возложена обязанность в течение тридцати дней после вступления решения суда в законную силу передать П.А. данную квартиру, а также два экземпляра акта приема-передачи на квартиру, два экземпляра справки о полной оплате стоимости квартиры, инструкцию по эксплуатации квартиры, ключи от квартиры и от почтового ящика; с ООО в пользу П.А. взыскана неустойка в размере 50 000 рублей за нарушение срока передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве за период с 3 октября 2017 года по 31 декабря 2017 года, компенсация морального вреда в размере 4 000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере 27 000 рублей.

В удовлетворении исковых требований в остальной части отказано.

Разрешая исковое требование П.А. о признании незаконным одностороннего отказа ООО от исполнения договора от 21 июля 2016 года участия в долевом строительстве двухкомнатной квартиры и удовлетворяя данное требование, суд первой инстанции

исходил из имеющихся в деле доказательств и руководствовался нормами Федерального закона от «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и ГК РФ.

Судебная коллегия согласилась с данным выводом суда.

Судом установлено, что 21 июля 2016 года между истцом и ООО заключен договор, по условиям которого ООО приняло на себя обязательства построить жилой дом. Предметом договора выступает квартира стоимостью 2 475 550 рублей. Стоимость квартиры оплачена истцом в полном объеме, что подтверждается имеющимися в деле чеками-ордерами. Многоквартирный жилой дом введен в эксплуатацию разрешением на ввод объекта в эксплуатацию, выданным администрацией города 29 июня 2018 года.

По условиям пункта 1.6 договора застройщик обязуется передать квартиру в срок не позднее 3 квартала 2017 года, однако акт приема-передачи квартиры между истцом и застройщиком не подписан.

Судом также установлено, что 28 июня 2018 года ООО уведомило истца, что на основании части 2 статьи 782 ГК РФ и части 4 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» застройщик принял решение считать договор расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, предложив при этом истцу получить уплаченные за квартиру денежные средства.

Между тем, в соответствии со статьей 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

Указанным законом предусмотрено, что основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящего Федерального закона, является просрочка участником долевого строительства внесения платежа в течение более чем два месяца, либо систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца.

На наличие таких оснований для одностороннего отказа от исполнения договора ответчик ООО (застройщик) не ссылался и такие основания судом при рассмотрении дела не были установлены.

В соответствии с пунктом 6.3 заключенного между истцом и ООО договора от 21 июля 2016 года участия в долевом строительстве расторжение договора в одностороннем порядке возможно только в случаях, предусмотренных указанным выше законом.

Учитывая, что истец полностью исполнил свои обязательства по договору по оплате стоимости квартиры, то основания для одностороннего отказа от исполнения обязательств по договору, предусмотренные частью 4 и частью 5 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», у застройщика ООО отсутствуют.

В соответствии с пунктом 2 статьи 310 ГК РФ в случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности. Учитывая, что ООО является лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, то оно, на основании пункта 2 статьи 310 ГК РФ, лишено права на односторонний отказ от исполнения обязательства по договору, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, другими законами или иными правовыми актами.

С учетом изложенного, судебная коллегия пришла к выводу, что суд обоснованно не принял в качестве основания для одностороннего отказа от исполнения договора положения пункта 2 статьи 782 ГК РФ, на которую ссылался ответчик ООО, поскольку данная правовая норма не регулирует рассматриваемые правоотношения и применению при разрешении возникшего спора не подлежит.

Доводы апелляционной жалобы ООО о необходимости применения положений пункта 2 статьи 782 ГК РФ суд апелляционной инстанции не принял во внимание и признал их основанными на неправильном применении и толковании норм материального права.

Разрешая иски о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, суд первой инстанции руководствовался частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и исходил из того, что предусмотренный договором объект долевого строительства застройщиком участнику долевого строительства согласно требованиям статьи 8 данного закона не передан, в связи с чем установил период просрочки в пределах заявленных истцом требований с 3 октября 2017 года по 31 декабря 2017 года.

Кроме того, судебная коллегия пришла к выводу о том, что судом первой инстанции правильно разрешено требование истца о взыскании компенсации морального вреда, размер которой судом был определен в 4 000 рублей с учетом факта нарушения ООО прав истца П.А. как потребителя, характер нарушения прав потребителя, степень вины ответчика в нарушении прав потребителя, требования разумности и справедливости.

На основании изложенного судебная коллегия оставила решение суда без изменения, а апелляционные жалобы П.А. и ООО без удовлетворения.

*Апелляционное дело № 33-261/2019
Ленинский районный суд г.Чебоксары*

15. Если участник долевого строительства реализовал свое право на односторонний отказ от исполнения договора в связи с нарушением застройщиком срока передачи объекта долевого строительства при длительности просрочки не превышающей двух месяцев, то неустойка, предусмотренная частью 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», взысканию не подлежит, а подлежат применению общие нормы ГК РФ об исполнении обязательств, и в частности положения статьи 395 ГК РФ.

А.А. обратилась в суд с иском к АО (далее также – застройщик) о взыскании денежных средств в размере 2 452 380 рублей, процентов за пользование денежными средствами за период с 31 августа 2017 года по 20 февраля 2018 года в размере 233 623 рублей и далее с 21 февраля 2018 года до момента фактического исполнения обязательства из расчета двойного размера одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства; компенсации морального вреда, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя.

Исковые требования мотивированы тем, что 4 июля 2017 года по договору уступки права требования А.А. было приобретено требования квартиры у ООО, которое в свою

очередь приобрело квартиру по договору участия в долевом строительстве 9 июня 2017 года у АО. По условиям договора участия в долевом строительстве застройщик обязался в установленный договором срок, а именно к 1 октября 2017 года, построить многоэтажный жилой дом и передать участнику долевого строительства объекты недвижимости, в т.ч. квартиру. Она свои обязательства по оплате стоимости квартиры в размере 2 452 380 рублей выполнила в полном объеме, что подтверждается квитанциями к приходно-кассовому ордеру. 13 октября 2017 года ею от ответчика получено письмо с предложением заключить дополнительное соглашение о переносе срока сдачи объекта долевого строительства на III квартал 2018 года. Не согласившись с переносом сдачи объекта долевого строительства, 10, 17 и 25 января 2018 года, 5 февраля 2018 года она направляла в адрес ответчика претензии об одностороннем отказе от исполнения договора, возврате уплаченной за квартиру денежной суммы, выплате процентов и компенсации морального вреда, однако указанные претензии были оставлены без внимания.

Решением суда с АО в пользу А.А. взысканы оплаченные за объект долевого строительства денежные средства в размере 2 452 380 рублей, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 31 августа 2017 года по 20 февраля 2018 года в размере 233 623 рублей и далее с 21 февраля 2018 года до момента фактического исполнения обязательства, исходя из расчета двойного размера одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства; компенсация морального вреда в размере 10 000 рублей; штраф в размере 1 348 001 рубль 50 копеек.

Изучив материалы дела, проверив законность и обоснованность решения, судебная коллегия пришла к следующему.

В соответствии с положениями статьи 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные названным Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Судом установлено, что 9 июня 2017 года между АО и ООО (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого застройщик обязался в установленный названным договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоэтажный жилой дом, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект недвижимости – двухкомнатную квартиру (пункт 1.1. договора).

В соответствии с пунктом 2.1. договора застройщик обязался осуществить строительство объекта долевого строительства за счет средств участников долевого строительства согласно проектно-сметной документации.

Согласно пунктам 2.2, 2.7 данного договора застройщик обязался завершить строительство объекта долевого строительства в срок ориентировочно III квартал 2017 года включительно и в IV квартале 2017 года, после получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию и завершения окончательных расчетов с участником долевого строительства, подготовить и передать участнику долевого строительства объект долевого строительства и в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике пакет документов, необходимых для оформления права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства.

Исходя из пунктов 1.1. и 4 договора следует, что цена квартиры на момент заключения договора участия в долевом строительстве составляла 2 452 380 рублей.

Пунктом 5.6 договора стороны предусмотрели случаи расторжения договора участником долевого строительства в одностороннем порядке, в том числе и при

неисполнении застройщиком обязательства по передаче объекта в установленный срок в отсутствие письменного либо иного уведомления участника долевого строительства об изменении срока передачи.

В соответствии с пунктом 5.10. договора, в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня получения другой стороной уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Согласно пункту 5.11 договора в случае одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора в отсутствие нарушения застройщиком своих обязательств по договору, застройщик возвращает внесенные денежные средства по истечении 3 месяцев с даты расторжения договора без индексации и уплаты процентов.

Обязательство по оплате объекта долевого строительства – двухкомнатной квартиры исполнено ООО в полном объеме.

4 июля 2017 года между ООО (цедент) и А.А. (цессионарий) заключен договор уступки прав требований, по которому цедент уступил, а цессионарий принял право требования от застройщика АО передачи в собственность двухкомнатной квартиры. Цессионарий обязался произвести оплату передаваемой квартиры по данному договору уступки прав требований в размере 2 452 380 рублей. Обязательство по оплате объекта долевого строительства – квартиры исполнено А.А. в полном объеме

Указанный договор уступки прав требований согласован с застройщиком АО.

13 октября 2017 года АО направило А.А. уведомление о переносе срока завершения строительства многоквартирного жилого дома на 3 квартал 2018 года, с просьбой явиться для заключения дополнительного соглашения к договору долевого участия в офис АО.

Не согласившись с переносом срока строительства объекта долевого строительства, А.А. обратилась к АО с претензией, содержащей требования в течение 10 календарных дней с момента получения настоящей претензии вернуть уплаченную сумму в полном объеме в связи с расторжением договора в одностороннем порядке, выплатить проценты за пользование денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, возместить компенсацию морального вреда, которая была оставлена ответчиком без исполнения.

17 января 2018 года, 25 января 2018 года и 5 февраля 2018 года А.А. повторно обращалась к ответчику с аналогичными претензиями. Первоначально застройщиком было предложено А.А. для расторжения договора и возврата денежных средств обратиться в ООО.

В последующем 7 февраля 2018 года АО направило А.А. в ответ на ее претензию с приглашением явиться к ним для оформления соглашения о расторжении договора долевого участия в строительстве многоквартирного дома

Как разъяснено в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно пункту 10 этого же Постановления Пленума, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для

личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным Законом.

Частью 1 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрены случаи, при наступлении которых участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в числе которых и неисполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца (пункт 1), иные случаи, установленные федеральным законом или договором (пункт 5).

Пунктом 4 этой же статьи установлено, что в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

Статьей 32 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» предусмотрено право потребителя на отказ от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору.

Поскольку заключение договора цессии А.А. обусловлено личными нуждами истца, что предполагает применение норм Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», перечень оснований для отказа от исполнения договора, предусмотренный частью 4 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», не является закрытым, а статьей 32 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» предусмотрено иное основание для отказа от исполнения договора, следует признать, что истец А.А. 10 января 2018 года реализовала свое право на односторонний отказ от исполнения договора, выставив застройщику АО требование о возврате уплаченных за объект долевого строительства денежных средств в связи с расторжением договора в одностороннем порядке.

С учетом указанных обстоятельств следует признать правоотношения между А.А. и АО, возникшие из договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома от 9 июня 2017 года, прекращенными во внесудебном порядке со дня направления А.А. претензии (уведомления) 10 января 2018 года.

Поскольку доказательств того, что АО в связи выполнением им обязательств по договору понесло фактические расходы, представлено не было, суд взыскал с ответчика в пользу А.А. денежные средства, уплаченные за объект долевого строительства в размере 2 452 380 рублей.

Судебная коллегия признала данный вывод суда правильным, но вместе с тем не согласилась с решением суда в части взыскания с АО процентов, и указала, что указанные проценты подлежали бы взысканию с ответчика в пользу истца, лишь в случае отказа А.А. от договора по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», и в частности в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

Так как в соответствии с договором ответчик был обязан передать объект долевого строительства в пользование истцу не позднее 31 декабря 2017 года, то истец мог потребовать от ответчика помимо возврата денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, также и уплаты процентов на эту сумму за пользование этими денежными средствами только в случае отказа от договора после 1 марта 2018 года.

Поскольку истец 10 января 2018 года реализовал свое право на односторонний отказ от исполнения договора в порядке, установленном статьей 32 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», и договорные отношения с этого момента между сторонами считаются прекращенными, неустойка, предусмотренная частью 2

статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», в данном случае взысканию не подлежала, а подлежали применению общие нормы ГК РФ об исполнении обязательств, и в частности положения статьи 395 ГК РФ.

Пунктом 1 статьи 395 ГК РФ установлено, что в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

Поскольку договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 9 июня 2017 года сторонами срок возврата денежных сумм в случае отказа участника долевого строительства от исполнения договора при наличии нарушения застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства не установлен, судебная коллегия пришла к выводу, что ответчик обязан был вернуть денежные средства истцу в срок, предусмотренный частью 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», как и при нарушении застройщиком своих обязательств по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, то есть в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора, так как указанное вытекает из существа обязательства и положений статьи 314 ГК РФ.

Исходя из этого денежные средства, уплаченные в счет цены объекта долевого строительства, А.А. должны были быть возвращены АО до 8 февраля 2018 года.

На основании изложенного судебная коллегия изменила решение суда в части взыскания процентов за просрочку возврата денежных средств, приняла в указанной части новое решение, которым взыскала с ответчика в пользу истца проценты за пользование чужими денежными средствами вследствие просрочки их возврата в соответствии со статьей 395 ГК РФ за период с 31 января 2018 года по 1 августа 2018 года в размере 93 701 рубля 35 копеек и далее со 2 августа 2018 года по день фактического исполнения ответчиком обязательства на сумму долга исходя ключевой ставки Банка России, действующей в соответствующие периоды.

Доводы апелляционной жалобы ответчика о том, что направление застройщиком А.А. письменного уведомления о переносе срока передачи застройщиком объекта долевого строительства с предложением заключить дополнительное соглашение, в силу пункта 2.2. договора повлекло изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства, судебная коллегия нашла несостоятельным.

Как следует из правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 4 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2017 года, уведомление застройщиком участника долевого строительства о переносе сроков строительства не влечет изменения сроков, предусмотренных договором участия в долевом строительстве. Для их изменения необходимо заключение застройщиком и участником долевого строительства соглашения, подлежащего государственной регистрации.

При таких обстоятельствах в связи с отсутствием заключенного между сторонами соглашения о переносе срока передачи объекта долевого строительства, прошедшего государственную регистрацию, установленный договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срок в отношении спорной квартиры считался неизменным до отказа от исполнения договора А.А. 10 января 2018 года.

*Дело №33-3509/2018
Ленинский районный суд г.Чебоксары*

Рассмотрение иных споров, возникающих из договоров по привлечению денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

16. При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. При этом не исключается, что компенсация морального вреда может быть взыскана за каждый период просрочки.

А.Г. и Л.Ю., действующая в своих интересах и в интересах двоих несовершеннолетних детей, обратились в суд с иском к ООО о взыскании неустойки за период с 23 ноября 2017 года по 12 марта 2018 года, компенсации морального вреда, штрафа.

Требования истцы мотивировали следующим. 23 октября 2015 года между истцами и ООО заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить 10-ти этажный жилой дом и передать им квартиру в срок до 1 мая 2017 года. Истцы свои обязательства по оплате стоимости квартиры выполнили в полном объеме. Определением мирового судьи от 21 августа 2017 года по гражданскому делу по их иску к ООО утверждено мировое соглашение, по условиям которого застройщик обязался выплатить им неустойку за период с 2 мая по 21 августа 2017 года. Вступившим в законную силу решением мирового судьи от 01 декабря 2017 года с ООО в их пользу взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 22 августа по 23 ноября 2017 года. Однако до настоящего времени застройщиком условия договора от 23 октября 2015 года не выполнены, квартира им не передана.

Разрешая спор и удовлетворяя исковые требования в части взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, суд первой инстанции пришел к выводу, что ответчик обязательства по договору участия в долевом строительстве в части соблюдения срока передачи квартиры истцам не выполнил, в связи с чем с ООО в пользу истцов подлежит взысканию неустойка за период с 24 ноября 2017 года по 12 марта 2018 года в размере 64530,18 рублей. Учитывая период просрочки, характер нарушенного обязательства, действия ответчика для сдачи дома в эксплуатацию, применив по заявлению ответчика положения ст. 333 ГК РФ, суд снизил размер подлежащей взысканию неустойки до 20000 рублей – по 5000 рублей в пользу каждого истца.

Судебная коллегия решение суда в части взыскания неустойки изменила, взыскав с ответчика в пользу каждого из истцов неустойку в размере 10000 рублей, исходя из того, что данный размер неустойки в большей степени отвечает принципам разумности и справедливости и способствует установлению баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и последствиями нарушения обязательства.

Отказывая в удовлетворении искового требования о взыскании компенсации морального вреда, суд первой инстанции исходил из того, что вступившим в законную силу решением мирового судьи от 1 декабря 2017 года с ответчика в пользу истцов уже была взыскана компенсация морального вреда за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, что свидетельствует о реализации истцами права на получение такой компенсации.

Судебная коллегия не согласилась с принятым решением в этой в части, указав следующее.

Действительно, решением мирового судьи от 1 декабря 2017 года с ответчика в пользу истцов взыскана компенсация морального вреда в связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства за период с 22 августа по 23 ноября 2017 года.

Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Судом установлено, что период просрочки исполнения обязательства ответчиком по настоящему спору составляет с 24 ноября 2017 года по 12 марта 2018 года.

Таким образом, факт нарушения прав истцов, вызванный просрочкой исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства за новый период установлен судом, что в силу вышеприведенных норм материального права и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации является достаточным условием для удовлетворения иска потребителя о компенсации морального вреда.

Судебная коллегия решение суда в части отказа во взыскании компенсации морального вреда отменила, взыскав с ООО в пользу каждого истца компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей.

*Апелляционное дело № 33-3625/2018
Ленинский районный суд г. Чебоксары*

17. Договор участия в долевом строительстве и заключенный участником долевого строительства с Банком кредитный договор являются самостоятельными договорами, нарушение обязательств застройщиком не может служить основанием для возложения на Банк каких-либо правовых последствий в рамках другого договора, участником которого Банк не является.

А.И., Т.В. обратились в суд с иском к ООО 1 о признании расторгнутым с 3 августа 2017 года заключенного между ООО 1 и Т.В. договор участия в долевом строительстве от 2 июня 2015 года с последующей переуступкой на основании договора уступки права требования от 19 июня 2015 года, заключенного между ООО 2 и Т.В., в части объекта долевого строительства – квартиры, взыскании с ООО 1 в пользу Т.В. денежных средств в счет возврата стоимости квартиры, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, расторжении кредитного договора, заключенного 22 июня 2015 года между Банком и Т.В., А.И., освобождении Т.В. и А.И. от оплаты Банку кредитной задолженности, возложении на ООО 1 обязанности перечислить в Банк денежные средства в размере 1 617 153 рублей 48 копеек в счет погашения кредитной задолженности Т.В. и А.И. по кредитному договору от 22 июня 2015 года.

Исковые требования мотивированы тем, что 2 июня 2015 года между ООО 1 и ООО 2 был заключен договор участия в долевом строительстве квартиры, стоимостью 2 364 120 рублей. 19 июня 2015 года между Т.В. и ООО 2 был заключен договор уступки права требования указанной квартиры по цене 2 150 000 рублей. 22 июня 2015 года между Банком, с одной стороны, и Т.В. и А.И. с другой стороны был заключен кредитный договор на сумму 1 720 000 рублей на приобретение строящегося жилья.

Свои обязательства по договорам долевого участия и уступки права требования Т.В. исполнила полностью, оплатив стоимость квартиры в размере 2 150 000 рублей путем уплаты собственных денежных средств в размере 430 000 рублей и уплаты за счет средств кредита суммы в размере 1 720 000 рублей.

Согласно справке о задолженностях заемщика по состоянию на 3 октября 2017 года остаток кредитной задолженности составляет 1 617 153 рублей 48 копеек.

Пунктом 4.1 договора предусмотрен срок передачи квартиры – 1 августа 2016 года.

Между тем квартира в собственность Т.В. до не передана, тем самым застройщиком не исполнены обязательства по передаче объекта долевого строительства на срок, превышающий установленный договором, на два месяца.

3 августа 2017 года истцы обратились в адреса ответчиков с претензией, в которой поставили вопросы о расторжении договора участия в долевом строительстве квартиры на основании статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», расторжении договора уступки права требования, расторжении кредитного договора, о возврате за счет средств застройщика ООО 1 Т.В. денежных средств, уплаченных в счет цены договора, также об освобождении от оплаты кредитной задолженности в Банке. Указанная претензия оставлена без ответа.

Решением суда поставлено признать расторгнутым с 3 августа 2017 года заключенный между ООО 1 и Т.В. договор участия в долевом строительстве от 2 июня 2015 года с последующей переуступкой на основании договора уступки права требования от 19 июня 2015 года, заключенного между ООО 2 и Т.В., в части объекта долевого строительства – квартиры, взыскать с ООО 1 в пользу Т.В. уплаченные за квартиру денежные средства в размере 984 373 рублей 72 копеек, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 100 000 рублей, расторгнуть кредитный договор, заключенный 22 июня 2015 года между Банком и Т.В., А.И., обязать ООО 1 перечислить в Банк денежную сумму в размере 1 617 153 рублей 48 копеек в счет погашения существующих по состоянию на 3 октября 2017 года обязательств Т.В. и А.И. по кредитному договору от 22 июня 2015 года.

Разрешая исковое требование о расторжении кредитного договора, заключенного 22 июня 2015 года между Банком и Т.В., А.И., суд исходил из того, что поскольку заключенный между ООО 1 и ООО 2 договор участия в долевом строительстве от 2 июня 2015 года и договор уступки права требования от 19 июня 2015 года между ООО 2 и Т.В. являются расторгнутыми в одностороннем порядке, то ввиду существенного изменения обстоятельств, из которых исходили истцы при заключении кредитного договора, заключенного в целях исполнения обязательств по оплате цены договора участия в долевом строительстве, кредитный договор от 22 июня 2015 года между Банком и Т.В., А.И. также подлежит расторжению. При этом суд указал, что рассматриваемые договоры являются связанными договорами, поскольку кредит полностью служит финансированию договора участия в долевом строительстве, оба договора составляют экономическое единство.

Судебная коллегия не согласилась с указанным выводом суда.

Согласно пунктам 1,2 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой

стороной либо в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

В статье 450.1 ГК РФ предусмотрен отказ от договора (исполнения договора) или от осуществления прав по договору.

В силу положений пункта 1 статьи 451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

В силу пункта 2 данной статьи, если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п.4 этой статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При этом изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях (пункт 4 статьи 451 ГК РФ).

Из условий пункта 11 кредитного договора от 22 июня 2015 года следует, что целью использования заемщиком кредита является инвестирование строительства объекта недвижимости – квартиры, договор-основание инвестирования строительства объекта недвижимости – договор уступки права требования (цессии) от 19 июня 2015 года.

Несмотря на данное условие, кредитный договор является самостоятельным договором, сторонами которого являются Банк и Т.В., А.И. Состав сторон договора участия в долевом строительстве от 2 июня 2015 года является иным: ООО 1 и ООО 2, сторонами договора уступки права требования (цессии) от 19 июня 2015 года являются ООО 2 и Т.В. Банк стороной договоров участия в долевом строительстве и уступки права требования (цессии) не является, поэтому в силу положений статей 308, 420, 421 ГК РФ указанные договоры не порождают права и обязанности для Банка, не являющегося участником этих договоров.

При таких обстоятельствах вывод суда первой инстанции о связи рассматриваемых договоров и экономическом их единстве не мог служить основанием для возложения на Банк правовых последствий нарушения обязательств в рамках договоров, участником которых Банк не является.

Кредитный договор заключен сторонами в соответствии с общими условиями предоставления, обслуживания и погашения жилищных кредитов, являющимися неотъемлемой частью договора, а также индивидуальными условиями кредитования, включенными в кредитный договор от 22 июня 2015 года.

Согласно пункту 4.2 Общих условий предоставления, обслуживания и погашения жилищных кредитов кредитор (Банк) не несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение организацией, осуществляющей продажу или инвестирование строительства/строительство объекта недвижимости, условий договора.

Таким образом, при заключении кредитного договора стороны предусмотрели возможность неисполнения или ненадлежащего исполнения организацией, осуществляющей продажу или инвестирование строительства/строительство объекта недвижимости, условий договора, и исключили ответственность Банка за такие нарушения.

В индивидуальные условия кредитования кредитного договора от 22 июня 2015 года сторонами не были включены условия, позволяющие по требованию заемщиков расторгнуть кредитный договор в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения организацией, осуществляющей продажу или инвестирование строительства объекта недвижимости, условий договора, либо в случае расторжения такого договора.

При изложенных обстоятельствах судебная коллегия пришла к выводу, что суд необоснованно признал расторжение договора участия в долевом строительстве с последующей переуступкой права требования существенным изменением обстоятельств, из которых исходили стороны при заключении кредитного договора (пункт 1 статьи 451 ГК РФ), поскольку в данном случае отсутствует совокупность обстоятельств, предусмотренных пунктом 2 статьи 451 ГК РФ. Таким образом, в данном случае предусмотренных статьей 451 ГК РФ оснований для расторжения указанного кредитного договора не имелось.

В качестве основания для расторжения кредитного договора истцы не ссылались на нарушение условий кредитного договора сторонами указанного договора, а также не приводили условия кредитного договора, позволяющие расторгнуть кредитный договор по требованию истцов.

Учитывая изложенное, судебная коллегия пришла к выводу о том, что решение суда о расторжении кредитного договора нельзя признать законным и обоснованным, отменила решение суда в этой части и приняла новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований о расторжении кредитного договора, заключенного 22 июня 2015 года между Банком и Т.В., А.И.

Кроме того, судебная коллегия указала, что принимая решение о возложении на ООО 1 обязанности перечислить в Банк денежные средства в счет погашения кредитных обязательств истцов, суд первой инстанции не учитывал условия кредитного договора от 22 июня 2015 года, неправильно применил нормы материального права, регулирующие рассматриваемые правоотношения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 807 ГК РФ по договору займа одна сторона (заимодавец) передает в собственность другой стороне (заемщику) деньги или другие вещи, определенные родовыми признаками, а заемщик обязуется возвратить заимодавцу такую же сумму денег (сумму займа) или равное количество других полученных им вещей того же рода и качества.

В силу пункта 1 статьи 809 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором займа, заимодавец имеет право на получение с заемщика процентов на сумму займа в размерах и в порядке, определенных договором.

В соответствии со статьей 309 ГК РФ 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статьей 310 ГК РФ закреплено, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Поскольку условиями кредитного договора от 22 июня 2015 года обязанность по погашению кредита возложена на заемщиков Т.В., А.И., то возложение судом на ООО 1

обязанности перечислить в Банк денежные средства в счет погашения кредитных обязательств истцов противоречит условиям кредитного договора, не соответствует нормам материального права, регулирующим рассматриваемые правоотношения.

Учитывая изложенное, решение суда в указанной части судебная коллегия также признала незаконным и необоснованным, в связи с чем отменила его с вынесением нового решения об отказе в иске.

*Апелляционное дело № 33-178/2018
Ленинский районный суд г. Чебоксары*

18. Стороны в договоре участия в долевом строительстве вправе предусмотреть возможность изменения стоимости объекта долевого участия с учетом отклонения фактической площади квартиры от ее проектной площади.

Пример №1

В.Н. обратился в суд с иском к ООО 1 о взыскании излишне уплаченных денежных средств по договору участия в долевом строительстве в размере 120 480 рублей, неустойки за период с 1 июля 2017 года по 9 октября 2017 года в размере 654 644 рублей 26 копеек, компенсации морального вреда, штрафа.

Исковые требования мотивированы тем, что на основании договора уступки к истцу перешло право требования к ООО 1 на приобретение в собственность однокомнатной квартиры по договору участия в долевом строительстве, заключенного между ООО 1 и ООО 2. Истец свои обязательства по оплате стоимости квартиры исполнил в полном объеме. Согласно условиям договора срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – до 30 июня 2016 года. Однако ответчиком допущена просрочка исполнения обязательства по передаче квартиры. Кроме того, площадь переданной квартиры по результатам обмера оказалась меньше оплаченной площади, в связи с чем подлежит возврату переплаченная сумма в размере 120 480 рублей.

Судом установлено, что 19 августа 2015 года между ООО 1 и ООО 2 заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался осуществить строительство дома, в том числе, объекта долевого строительства – однокомнатной квартиры. Согласно пункту 4.1 договора стоимость квартиры составляет 2 006 880 рублей.

31 августа 2015 года между ООО 2 и В.Н. был заключен договор уступки права требования, по условиям которого первоначальный кредитор передал, а новый кредитор принял право требования к должнику – ООО 1 на приобретение в собственность указанной однокомнатной квартиры.

Обязательства по оплате исполнены истцом в полном объеме, что ответчиком не оспаривается.

Судом было установлено, что фактическая площадь квартиры составила 40,6 кв.м, что подтверждается передаточным актом от 10 октября 2017 года, подписанным сторонами. Поскольку истцом оплачена площадь квартиры 41,81 кв.м, он просил взыскать с ответчика излишне уплаченные денежные средства по договору участия в долевом строительстве в размере 120 480 рублей.

Суд, проверив расчет истца, признал его верным и удовлетворил указанные требования.

Решение суда не обжаловано, вступило в законную силу.

*Дело № 2-848/2019
Московский районный суд г. Чебоксары*

Пример № 2

О.А., Н.А.. обратились в суд с иском к ООО (далее также - Общество), излишне уплаченных по договору денежных средств в размере 176 418 рублей, процентов за пользование указанными денежными средствами в размере 2 152 рублей 97 копеек за

период с 31 мая 2016 года по 28 июля 2016 года и далее по день фактического их возврата, уплаты неустойки за период просрочки передачи объекта долевого строительства с 1 марта 2015 года по 11 мая 2015 года в размере 94 947 рублей 84 копеек, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителей.

Требования мотивированы несоответствием фактической площади квартиры её площади по передаточному акту, а также нарушением ответчиком сроков передачи объекта долевого строительства.

Решением суда иск удовлетворен.

Суд было установлено, что 9 августа 2014 года ООО и Н.А., О.А. был заключен договор, предметом которого является строительство квартиры. Общая площадь квартиры указана в 29, 90 кв.м (пункт 2.1 оговора).

Цена договора определена сторонами в размере 2 397 681 рубля (пункт 5.1 договора).

В соответствии с пунктом 9.2. договора площади объектов уточняются по результатам обмеров, произведенных соответствующей службой технической инвентаризации.

Сторонами допускается отклонение фактической площади объектов от указанной в договоре на 0,5 кв.м в сторону увеличения либо уменьшения, при этом стоимость корректировке не подлежит (пункт 9.3). В случае увеличения по результатам обмеров БТИ общей площади более чем на 0,5 кв.м, участник осуществляет доплату за разницу из пропорционального расчета стоимости объекта к общей его площади (пункт 9.4).

23 декабря 2014 года было получено разрешение на ввод дома в эксплуатацию.

11 февраля 2015 года сторонами было заключено дополнительное соглашение, в соответствии с которым цена договора была увеличена и составила 2 542 023 рубля со ссылкой на данные технического паспорта от 9 декабря 2014 года, в соответствии с которым общая площадь квартиры составила 31,70 кв.м. В этот же день истцами произведена доплата в размере 147 342 рублей.

12 мая 2015 года квартира передана истцам по передаточному акту.

23 ноября 2015 года истцами были получены свидетельства о государственной регистрации права на квартиру с указанием её площади в 29,50 кв.м.

5 мая 2016 года изготовлен технический паспорт квартиры, составленный по данным технической инвентаризации по состоянию на 23 сентября 2014 года, с указанием общей площади 29,50 кв.м, из них жилая - 20, 30 кв.м, подсобная - 9, 20 кв.м.

Истцами был истребован кадастровый паспорт на квартиру согласно которому её площадь составила 29, 50 кв.м.

20 мая 2016 года истцами в адрес Общества направлено требование о возврате излишне уплаченной за квартиру суммы и уплате процентов за эту сумму, которое оставлено ООО без удовлетворения.

Разрешая спор, суд первой инстанции с учетом положений статьи 421 во взаимосвязи со статьей 432 ГК РФ, согласно которым принцип свободы договора должен соответствовать условию достижения соглашения по всем существенным его условиям, исходил из того, что сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, методике определения площади квартиры и ее цены.

Кроме того суд отметил, что в пунктах 2.1, 9.4 договора оговорен применяемый для оплаты стоимости квартиры порядок при расхождении проектной и фактической площади квартиры более чем на 0,50 кв.м и, указав, что поскольку фактическая площадь переданной квартиры на 2.20 кв.м меньше проектной, то истцы имеют право на возврат излишне уплаченной ими денежной суммы в размере 176 418 рублей, в связи с чем взыскал её с ответчика в пользу истцов в равных долях, а также проценты по правилам пункта 1 статьи 395 ГК РФ.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции ввиду следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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.

В силу требований пункта 4 статьи 4 указанного Федерального закона договор должен содержать, в том числе цену договора, сроки и порядок ее уплаты.

Согласно статье 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Нормой статьи 709 ГК РФ предусмотрено, что в договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса. Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой.

По правилам пункта 2 статьи 424 ГК РФ изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Таким образом, исходя из системного толкования приведенных выше правовых норм, стороны в договоре участия в долевом строительстве вправе предусмотреть возможность изменения цены, случаи и условия ее изменения.

Судом установлено, что пунктом 9.4 договора предусматривается возможность изменения стоимости объекта долевого участия с учетом отклонения фактической площади квартиры от ее проектной площади и, как следует из материалов дела, фактическая общая площадь переданной истцам квартиры не соответствует её проектной площади и составляет 29.50 кв.м, что на 2,20 кв.м меньше проектной.

При таких обстоятельствах судебная коллегия пришла к выводу, что решение суда постановлено в соответствии с требованиями закона.

*Апелляционное дело № 33-2219/2017
Калининский районный суд г. Чебоксары*

**Арбитражный суд
Чувашской Республики – Чувашии**

**Верховный Суд
Чувашской Республики**