

1-инстанция: Гостюжева И.А.

2-инстанция: Анашкин А.А., Колосова С.И., Иваненко Ю.С. (докладчик)

Дело № 88-11617/2022

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

12 июля 2022 года

город Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего Голубевой И.В.

судей Жерненко Е.В., Копылова-Прилипко Д.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «Петрострой» о взыскании процентов, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов (номер дела, присвоенный судом первой инстанции, 2-3784/2021),

по кассационной жалобе на решение Останкинского районного суда города Москвы от 9 сентября 2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 06 декабря 2021 года.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции Голубевой И.В., выслушав объяснения представителя - Дегтянникова В.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

у с т а н о в и л а :

обратился в суд с иском к ООО «Петрострой» о взыскании процентов за неправомерное удержание денежных средств за период с 29.09.2020 по 21.12.2020 в размере 15 143 руб. 53 коп., неустойки за просрочку удовлетворения требований потребителя о возврате уплаченной за товар денежной суммы за период с 22.12.2020 по 19.01.2021 в размере 450 233 руб. 70 коп., компенсации морального вреда 100 000 руб., штрафа, почтовых расходов, нотариальных расходов 1 700 руб., расходов на оплату юридических услуг 35 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что между сторонами был заключен договор долевого участия в строительстве жилого дома № Д-к456-ЛМ/4 от 22.10.2019 в отношении объекта долевого строительства. Цена договора составила 1 552 530 руб. Ответчик обязался в срок до 31.03.2021 передать истцу объект недвижимости. Уведомлением об изменении сроков строительства исх. № 10/01/07 от 2.07.2020 ответчик сообщил истцу о переносе сроков строительства многоквартирного дома и предложил заключить дополнительное соглашение к договору, определив новые даты окончания строительства: до 30.06.2022, срок передачи объекта до 31.12.2022. Не согласившись с предложенными ответчиком изменениями сроков строительства и передачи объекта, истец потребовал расторгнуть

КОПИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ВЕРНА

договор и вернуть уплаченные денежные средства. Соглашением от 28.07.2020 к договору стороны расторгли договор, определили срок возврата фактически внесенных истцом денежных средств по договору в размере 1 552 530 руб. в течение 30-ти рабочих дней с момента регистрации соглашения, то есть не позднее 28.09.2020. Предусмотренная соглашением от 28.07.2020 обязанность по возврату денежных средств ответчиком не позднее 28.09.2020, своевременно не была исполнена.

Решением Савеловского районного суда города Москвы от 20 июля 2021 года искивые требования к ООО «Петрострой» о взыскании процентов, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов удовлетворены частично. Взысканы с ООО «ПЕТРОСТРОЙ» в пользу неустойка за нарушение срока возврата денежных средств в размере 49 266 руб. 95 коп., компенсация морального вреда 3 000 руб., штраф 26 133 руб. 47 коп., почтовые расходы 102 руб. 07 коп., расходы на оплату юридических услуг 3 675 руб. В удовлетворении остальной части требований отказано. Взыскана с ООО «ПЕТРОСТРОЙ» госпошлина в доход бюджета города Москвы за рассмотрение искового заявления в суде в размере 1 978 руб. 01 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 06 декабря 2021 года решение Останкинского районного суда города Москвы от 9 сентября 2021 года оставлено без изменения.

В кассационной жалобе просит отменить принятые судебные постановления, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права.

Согласно ст.379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, выслушав явившегося лица, кассационный суд приходит к выводу о наличии предусмотренных статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены апелляционного определения.

При рассмотрении дела судами установлено, что 22.10.2019 между ООО «Петрострой» и заключен договор № Д-к456-ЛМ/4 долевого участия в строительстве жилого дома по условиям которого застройщик обязался передать дольщику в срок до 31.03.2021 жилое помещение - квартиру в кирпично-монолитном 8-9-10 этажном жилом доме расположенном на земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, г.Ломоносов, Михайловская ул., д. 51, лит. АЖК «ЛомоносовЪ» Корпус 4, условный номер квартиры № 456-Д, Этаж - 9, номер подъезда - Д, количество комнат - студия, а дольщик обязался уплатить сумму в размере 1 552 530 руб.

Истец свои обязательства исполнил в полном объеме, что подтверждается платежным поручением № 834 от 28.11.2019г.

2.07.2020 г. истец получил от ответчика уведомление об изменении сроков строительства, в котором застройщик предложил дольщику подписать дополнительное соглашение о продлении срока передачи квартиры до 31.12.2022.

Истец, не согласившись с изменением сроков передачи объекта долевого строительства, обратился к ответчику с требованием о расторжении договора, на основании чего 28.07.2020 между сторонами было подписано соглашение о расторжении договора, в соответствии с которым ответчик обязался возвратить уплаченные за объект долевого строительства денежные средства в течение 30 рабочих дней с момента регистрации данного соглашения о расторжении.

Соглашение о расторжении договора зарегистрировано в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по г. Санкт-Петербургу 17.08.2020, соответственно, возврат денежных средств должен был быть осуществлен не позднее 28.09.2020, однако данная обязанность ответчиком исполнена не была в установленный срок.

Разрешая спор, суд первой инстанции, оценив по правилам ст.67 ГПК РФ представленные доказательства, руководствуясь ст.395 ГК РФ, ст.ст. 4, 6, 9, Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», ст. 13, Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», разъяснениями п.п. 45, 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», исходил из того, что соглашение о расторжении договора от 28.07.2020г. было заключено сторонами по взаимному согласию, в связи с чем пришел к выводу об удовлетворении исковых требований и взыскал с ответчика неустойку за нарушение срока возврата денежных средств, а также компенсацию морального вреда, штраф, почтовые расходы, расходы на оплату юридических услуг.

При проверке состоявшегося по делу решения при рассмотрении апелляционной жалобы истца, суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции с указанными выводами не соглашается.

Согласно пункту 1 статьи 395 Гражданского кодекса РФ 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. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

В силу пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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

В соответствии со статьями 309-310 Гражданского кодекса 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

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

Поскольку ответчик обязательства по передаче в собственность истца недвижимого имущества в установленные указанными договорами сроки не исполнил, истец правомерно отказался от исполнения договора.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии со статьей 10 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Согласно части 2 статьи 9 застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае

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

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

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация

либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом о долевом участии.

Согласно п. 23 Закона РФ от 7.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных статьей 22 того же закона сроков, а именно десятидневного срока удовлетворения продавцом требования потребителя о возврате уплаченной за товар денежной суммы, допустивший такие нарушения уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента товара.

Как усматривается из материалов дела, истцом были заявлены иски о взыскании процентов за пользование денежными средствами на основании части 2 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, со ссылкой на статью 395 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также неустойки на основании ст.ст. 22, 23 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Таким образом, учитывая доводы жалобы доводы, суду необходимо также дать оценку доводам заявителя об ответственности ответчика при неправомерном удержании денежных средств, уклонении от их возврата, иной просрочки в их уплате ответчиком, учитывая, что ответчиком был нарушен согласованный сторонами срок возврата денежных средств.

Анализ обжалуемого апелляционного определения позволяет сделать вывод о том, что названное судебное постановление принято без учета перечисленных выше актов разъяснения действующего законодательства, что не отвечает требованиям пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении

перечисленным выше обстоятельствам судом апелляционной инстанции не дана.

Допущенные при рассмотрении дела нарушения норм материального права, являясь существенными, повлияли на исход дела и без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов истца, в связи с чем кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а апелляционное определение отмене (часть 3 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть вышеизложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиям норм материального и процессуального права, регулирующих спорные правоотношения.

Руководствуясь ст.ст. 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила :

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 06 декабря 2021 года – отменить, направить дело на новое рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда.

Председательствующий

Судьи

Копия верна

Подлинное решение
(определение) вынесено
в гражданском деле
№ 2-3784/21
в Свердловском районном и
суде приставы