

ПЯТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ
О П Р Е Д Е Л Е Н И Е
по делу № 88-1089/2020
№ дела 2-550/2019 в суде первой инстанции

22 января 2020 года

г. Пятигорск

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Усмановой Г.Ф.
судей Росиной Е.А., Нафикова И.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бжахова Ахмеда Харабиевича к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилстрой Плюс» о защите прав потребителя,

по кассационной жалобе, поданной Бжаховым А.Х. 9 декабря 2019 г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кабардино-Балкарской Республики от 2 октября 2019 г.

Заслушав доклад председательствующего, выслушав представителя Бжахова А.Х. – Хамдохова Э.Х., поддержавшего кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

Бжахов А.Х. обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Жилстрой Плюс» (далее – ООО «Жилстрой Плюс») о защите прав потребителя. В обоснование своих требований указал на то, что 21 сентября 2017 г. между ним и ООО «Жилстрой Плюс» был заключен договор об участии в долевом строительстве жилого дома № <данные изъяты> по условиям которого ответчик обязался в срок не позднее второго квартала 2018 г. своими силами или с привлечением третьих лиц построить на земельном участке по адресу: <адрес> многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать истцу четырехкомнатную квартиру в этом доме со строительным номером 54 общей площадью 179,3 кв.м на пятом этаже блока «Б», а он оплатить стоимость квартиры и принять ее в собственность по завершению строительства. Свои обязательства он исполнил, оплатил в соответствии с условиями пункта 5.2 договора денежную сумму 3 944 600 рублей (22 000 рублей за 1 кв.м), однако квартира была передана ему только 22 февраля 2019 г. в момент подписания договора купли-продажи квартиры и акта приема-передачи к нему, тем самым нарушены сроки передачи квартиры. Кроме того, фактически ему передана квартира площадью 166,7 кв.м, а не 179, 3 кв.м, предусмотренная договором, или на 12,6 кв.м менее оговоренной сторонами договора. Претензию ответчик оставил без удовлетворения. Просил взыскать с ООО «Жилстрой Плюс» неустойку за нарушение сроков передачи квартиры за период с 1 июля 2018 г. по 22 февраля 2019 г. в размере 191 926 рублей 44 копейки, излишне уплаченные им за площадь квартиры 12,6 кв.м денежные средства в сумме 277 200 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей за нарушение его прав застройщиком и штраф в размере 330 426 рублей за несоблюдение в добровольном порядке досудебной претензии.

Решением Прохладненского районного суда Кабардино-Балкарской Республики от 26 июля 2019 г. требований Бжахова А.Х. удовлетворены частично, с ООО «Жилстрой Плюс» в его пользу взыскана неустойка в двойном размере в сумме 383 653 рубля, денежные средства за излишне уплаченную площадь квартиры в сумме 277 200 рублей, штраф в размере 50% от присужденной суммы в размере 330 426 рублей, компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, всего 993 279 рублей, а также судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 9 000 рублей. В иске

Бжахова А.Х. о взыскании компенсации морального вреда в размере 48 000 рублей, расходов по оплате услуг представителя 11 000 рублей отказано. С ООО «Жилстрой Плюс» взыскана государственная пошлина в доход государства в размере 9 808 рублей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кабардино-Балкарской Республики от 2 октября 2019 г. решение Прохладненского районного суда Кабардино-Балкарской Республики от 26 июля 2019 г. отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении требований Бжахова А.Х. отказано в полном объеме.

В кассационной жалобе Бжахов А.Х. просит отменить апелляционное определение, ссылаясь на неверное применение норм материального права.

В судебное заседание суда кассационной инстанции не явился истец Бжахов А.Х., ответчик ООО «Жилстрой Плюс», о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом и заблаговременно.

Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции, руководствуясь статьей 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ), сочла возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

В соответствии со статьей 379.7 ГПК РФ 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. При этом нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для отмены или изменения судебных постановлений, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильных судебных постановлений.

Проверив дело в пределах доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции находит апелляционное определение подлежащим отмене по следующим основаниям.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 310 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ 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.

В силу части 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действовавшей на день возникновения спорных правоотношений) 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 установленными данной статьей способами, в частности, на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно части 3 статьи 4 вышеуказанного Федерального закона договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 6 названного Федерального закона 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 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 силу статьи 12 данного Федерального закона обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Из материалов дела следует, что 21 сентября 2017 г. ООО «Жилстрой Плюс» (застройщик) и Бжаховым А.Х. (участник долевого строительства) был заключен договор об участии в долевом строительстве жилого дома № <адрес>, по условиям которого застройщик обязался в срок не позднее 2 квартала 2018 г. своими силами или с привлечением третьих лиц построить на земельном участке по адресу: <адрес> многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать дольщику четырехкомнатную квартиру в этом дома со строительным номером 54 общей площадью 179,3 кв.м на пятом этаже блока «Б», а дольщик - оплатить стоимость квартиры и принять ее в собственность по завершению строительства.

Пунктом 5.2 данного договора установлено, что цена квартиры составляет 3 944 600 рублей с учетом площади квартиры 179,3 кв.м (исходя из расчета 22 000 рублей за 1 кв.м).

Согласно пункту 6.2.2 указанного договора при выполнении участниками долевого строительства своих обязательств застройщик обязуется передать участнику долевого строительства квартиру по передаточному акту не позднее второго квартала 2018 г.

По приходному кассовому ордеру № 25 от 25 сентября 2017 г. Бжахов А.Х. оплатил стоимость квартиры.

Указанный договор об участии в долевом строительстве жилого дома не был зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кабардино-Балкарской Республике.

В последующем, 22 февраля 2019 г. между ООО «Жилстрой Плюс» и Бжаховым А.Х. был заключен договор купли-продажи квартиры общей площадью 166,7 кв.м, расположенную на пятом этаже шестиэтажного дома по адресу: <адрес>, за 3 944 600 рублей, уплаченную участником долевого строительства застройщику до подписания договора.

22 февраля 2019 г. квартира передана покупателю по акту приема-передачи, 4 марта 2019 г. за Бжаховым А.Х. зарегистрировано право собственности на квартиру.

25 марта 2019 г. Бжахов А.Х. направил в ООО «Жильстрой Плюс» претензию о возврате излишне уплаченной цены квартиры (на 12,6 кв.м менее оговоренной в договоре), и уплате пени в размере 191 826 рублей 44 копейки за нарушение сроков передачи квартиры, которая оставлена без удовлетворения.

Суд первой инстанции, разрешая спор, удовлетворил требования Бжахова А.Х. частично и исходил из того, что отсутствие государственной регистрации договора об участии в долевом строительстве, заключенного сторонами, не освобождает его стороны от выполнения принятых на себя обязательств, в данном случае застройщиком нарушены оговоренные сроки передачи квартиры участнику долевого строительства, что влечет ответственность в виде неустойки, кроме того, истцу передана квартира меньшей площади, чем оговоренная договором, поэтому излишне уплаченная цена подлежит возврату.

Кроме того, суд первой инстанции распространил на спорные правоотношения положения законодательства о защите прав потребителей в части компенсации морального вреда и штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

Суд апелляционной инстанции, проверяя дело, не согласился с выводами суда первой инстанции, отменил решение и принял по делу новое решение, которым отказал в удовлетворении требований Бжахова А.Х. в полном объеме.

При этом суд апелляционной инстанции исходил из того, что договор участия в долевом строительстве не был зарегистрирован в установленном порядке, поэтому является незаключенным и не влечет правовых последствий, в данном случае между сторонами заключен договор купли-продажи квартиры, право собственности на квартиру за истцом зарегистрировано в установленном порядке на основании этого договора, при его заключении каких-либо претензий стороны друг у другу не имели, что следует из акта приема-передачи квартиры.

С апелляционным определением согласиться нельзя ввиду того, что оно принято с неверным применением и толкованием норм материального права.

Согласно статье 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» в силу пункта 3 статьи 154 и пункта 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Соглашение сторон может быть достигнуто путем принятия (акцепта) одной стороной предложения заключить договор (оферты) другой стороны (пункт 2 статьи 432 ГК РФ), путем совместной разработки и согласования условий договора в переговорах, иным способом, например, договор считается заключенным и в том случае, когда из поведения сторон явствует их воля на заключение договора (пункт 2 статьи 158, пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

Согласно пункту 6 названного постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25 декабря 2018 г. № 49, если сторона приняла от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердила действие договора, она не вправе недобросовестно ссылаться на то, что договор является незаключенным (пункт 3 статьи 432 ГК РФ).

Помимо приведенных выше положений гражданского законодательства, специальный закон предусматривает положения, когда договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома считается незаключенным, а именно, в силу части 5 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», при отсутствии в таком договоре условий о цене договора, сроках и порядке ее уплаты.

Приведенные выше правовые нормы суд апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела не учел.

Кроме того, суд апелляционной инстанции не дал оценки таким обстоятельствам по делу, как то, что договор об участии в долевом строительстве многоквартирного дома между сторонами совершен в письменной форме, стороны согласовали условия о предмете договора, достигли соглашения по всем существенным условиям сделки, договор подписан застройщиком и дольщиком, договор исполнен, денежные средства за квартиру оплачены дольщиком полностью и приняты застройщиком, квартира ему передана, право собственности на квартиру зарегистрировано в установленном законом порядке, а доводы истца о том, что действительная воля сторон спорного договора была направлена на другие цели, нежели привлечение денежных средств истца для участия в долевом строительстве многоквартирного дома с возникновением права собственности на спорную квартиру, стороной ответчика не опровергнуты.

Более того, суд апелляционной инстанции оставил без внимания тот факт, что предмет договора об участии в долевом строительстве и последующего договора купли-продажи квартиры, заключенного между теми же сторонами, идентичен.

Между тем приведенные выше обстоятельства являются юридически значимыми по делу.

Кроме того, в соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Учитывая изложенное, состоявшееся по делу апелляционное определение подлежит отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение в тот же суд.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует правильно установить юридически значимые обстоятельства по делу, закон, подлежащий применению к возникшим спорным правоотношениям и вынести по делу законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 390, 390. 1 ГПК РФ, Судебная коллегия по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции

ОПРЕДЕЛИЛА:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кабардино-Балкарской Республики от 2 октября 2019 г. отменить, дело направить на новое апелляционное рассмотрение в тот же суд.

Председательствующий
Судьи

Г.Ф. Усманова
Е.А. Росина
И.А. Нафиков