ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 78-КГ16-13

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 10 мая 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Момотова В.В.,

судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Рябового П[redacted] В[redacted] к обществу с ограниченной ответственностью «Л1-1» о взыскании денежной суммы, неустойки, штрафа,

по кассационной жалобе представителя Рябового П.В. – Лебедева А.Ю. на решение Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 1 апреля 2015 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителя Рябового П.В. – Лебедева А.Ю., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя общества с ограниченной ответственностью «Л1-1» – Якубович О.С., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Рябовой П.В. обратился с иском к ООО «Л1-1» (ранее ООО «ЛЭК-1») о взыскании денежных средств, неустойки, штрафа.

В обоснование своих требований истец указал, что 10 июня 2008 г. между ним и ответчиком был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, согласно условиям которого ответчик обязался продать истцу квартиру в строящемся жилом многоквартирном доме, находящемся по адресу: [redacted].

Истцом была оплачена стоимость квартиры в размере 17 092 080 рублей. Запланированным сроком ввода объекта в эксплуатацию являлся четвертый квартал 2008 года.

В соответствии с условиями предварительного договора стороны в течение 90 дней со дня государственной регистрации права собственности продавца на квартиру обязались заключить основной договор купли-продажи.

Основной договор купли-продажи квартиры сторонами не заключался, поскольку строительство жилого дома не было завершено.

В соответствии с условиями предварительного договора купли-продажи срок передачи квартиры истек 9 июля 2009 г., Рябовым П.В. неоднократно направлялись ответчику заявления с требованиями о расторжении договора и возврате уплаченной денежной суммы, которые были оставлены без удовлетворения.

13 декабря 2014 г. в адрес ответчика был направлен отказ от договора с требованием о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), но ответа не последовало.

В связи с этим, ссылаясь на положения Закона об участии в долевом строительстве, просил суд взыскать с ответчика денежную сумму, внесенную в счет оплаты стоимости квартиры, в размере 17 092 080 рублей, неустойку в размере 22 299 353, 73 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, а также судебные издержки.

В ходе судебного разбирательства денежные средства, внесенные истцом по предварительному договору купли-продажи, в размере 17 092 080 рублей ответчиком возвращены.

Решением Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 1 апреля 2015 г. исковые требования удовлетворены частично: взысканы расходы по оплате государственной пошлины, исковые требования о взыскании неустойки и штрафа оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2015 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа во взыскании штрафа, с ответчика взыскан штраф на основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» в размере 200 000 рублей, в остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе представителя Рябового П.В. – Лебедева А.Ю. ставится вопрос об отмене решения Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга от 1 апреля 2015 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2015 г. в части отказа во взыскании неустойки.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 5 апреля 2016 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судами при рассмотрении данного дела.

Принимая решение об отказе в удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки, предусмотренной положениями Закона об участии в долевом строительстве, суд первой инстанции исходил из того, что сложившиеся между сторонами правоотношения не регулируются данным Федеральным законом, поскольку по смыслу содержащихся в нем положений договор долевого участия в строительстве может быть заключён только с застройщиком, привлекающим денежные средства для строительства многоквартирного дома, однако ответчик является инвестором, имеющим право требования на квартиру в строящемся доме. Кроме того, суд первой инстанции указал на то, что разрешение на строительство дома было получено до вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве,

что согласно части 2 статьи 27 указанного закона также не позволяет применить его к спорным правоотношениям.

Суд апелляционной инстанции согласился с таким выводом Смольнинского районного суда г. Санкт-Петербурга об отказе в удовлетворении требований в части взыскания неустойки, предусмотренной положениями Закона об участии в долевом строительстве.

Между тем с данными выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Судом установлено, что между Рябовым П.В. и ООО «Л1-1» (ранее ООО «ЛЭК-1») заключен предварительный договор купли-продажи жилого помещения от 10 июня 2008 г., в соответствии с которым ответчик обязался продать истцу квартиру в строящемся жилом доме по строительному адресу: [redacted]).

В качестве исполнения обязательств по предварительному договору истец передал ответчику денежные средства в размере 17 092 080 рублей.

В соответствии с пунктом 2 данного договора ответчик заключил с застройщиком договор о финансировании проектирования и строительства жилых домов по указанному выше адресу.

Согласно распоряжению администрации Санкт-Петербурга от 10 сентября 2001 г. № 761-ра ОАО НПФ «Пигмент» разрешено проектирование и строительство жилых домов и объектов инженерной инфраструктуры на занимаемой территории по указанному адресу за счёт собственных и привлечённых средств.

В силу части 1 статьи 1 Закон об участии в долевом строительстве настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве 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) путём 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.

Согласно части 2 статьи 27 Закона об участии в долевом строительстве действие настоящего Федерального закона 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 вступления в силу настоящего Федерального закона.

Исходя из совокупности приведенных выше положений Закона об участии в долевом строительстве, данный Федеральный закон регулирует основанные на договоре участия в долевом строительстве отношения, связанные с привлечением денежных средств, в частности, граждан для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после его вступления в силу – начиная с 1 апреля 2005 г.

Действие Закона об участии в долевом строительстве распространяется также на отношения, возникшие при совершении, начиная с указанной выше даты, сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства, договоров об инвестировании строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости, договоров займа, обязательства по которому в части возврата займа прекращаются с передачей жилого помещения в многоквартирном доме или ином объекте недвижимости после завершения его строительства в собственность, договоров о совместной деятельности в целях осуществления строительства многоквартирного жилого дома или иного объекта недвижимости и т.д.) в случаях, если судом с учётом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

Таким образом, если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает

обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, суды должны квалифицировать его как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Судом установлено, что правоотношения между истцом и ответчиком возникли в результате заключения предварительного договора купли-продажи квартиры, расположенной в момент его заключения в строящемся многоквартирном жилом доме, при этом истцом по предварительному договору купли-продажи были внесены денежные средства в размере стоимости квартиры.

Принимая во внимание, что заключённая между сторонами сделка, поименованная как предварительный договор купли-продажи квартиры, с учётом сложившихся отношений фактически представляет собой договор участия в долевом строительстве и его заключение состоялось после 1 апреля 2005 г., поэтому вывод судов первой и апелляционной инстанций о том, что Закон об участии в долевом строительстве не распространяется на отношения, возникшие между истцом и ответчиком, нельзя признать правильным.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные нарушения норм права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Рябового П.В.

Поскольку повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 1 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6^1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2015 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий [redacted]

Судьи [redacted]