



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ17-32

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 июля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Марьина А.Н. и Гетман Е.С.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Вайца Б.Н. к ООО «Карат» о признании права собственности на квартиры, прекращении права собственности, признании недействительной записи о государственной регистрации права собственности, взыскании неустойки, по встречному иску ООО «Карат» к Вайцу Б.Н. о взыскании денежных средств, затраченных на завершение строительства,

по кассационной жалобе Вайца Б.Н. на решение Сестрорецкого районного суда г. Санкт-Петербурга от 11 мая 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения представителей Вайца Б.Н. – Смолина Д.В., Слободян М.Е., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Вайц Б.Н. обратился в суд с иском к ООО «Карат» (далее – Общество) и с учетом уточнения исковых требований просил признать за ним право собственности на квартиры и , расположенные по адресу: , прекратить право собственности ответчика и признать недействительной запись о государственной регистрации права собственности Общества на вышеуказанные квартиры, взыскать с ответчика неустойку за период с 1 октября 2008 г. по 22 октября

2014 г. в связи с нарушением предусмотренных договорами сроков передачи квартир в сумме 6 851 647 руб.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 13 ноября 2007 г. сторонами заключены предварительные договоры купли-продажи указанных квартир. Обязательства по их оплате истцом выполнены в полном объеме, однако ответчик нарушил сроки передачи квартир покупателю – многоквартирный жилой дом введен в эксплуатацию в IV квартале 2014 года вместо III квартала 2008 года. Квартиры переданы истцу в фактическое пользование, однако основные договоры купли-продажи не заключены и право собственности на недвижимое имущество зарегистрировано за Обществом.

Общество искивые требования не признало и обратилось к Вайцу Б.Н. со встречным иском о взыскании денежных средств, затраченных на завершение строительства квартир 57 и 59, в сумме 373 278,24 руб. и 460 376,50 руб. соответственно, указав, что понесло дополнительные затраты на возведение многоквартирного жилого дома.

Решением Сестрорецкого районного суда г. Санкт-Петербурга от 11 мая 2016 г. искивые требования Вайца Б.Н. удовлетворены частично, за ним признано право собственности на квартиры ■ и ■, расположенные по адресу: г. ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■, в удовлетворении остальной части иска отказано. Встречные искивые требования Общества удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Вайцем Б.Н. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 29 мая 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита

нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28 июня 2005 г. № 939 ООО «6-й трест» являлось инвестором строительства многоквартирного жилого дома со встроенными учреждениями обслуживания по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] (т. 2, л.д. 34).

30 января 2006 г. между Комитетом по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга и ООО «6-трест» заключен договор № 19/ЗКС-01236 аренды земельного участка на инвестиционных условиях по вышеуказанному адресу (т. 1, л.д. 155–163).

9 июля 2007 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга ООО «6-ой трест» выдано разрешение на строительство данного многоквартирного дома со встроенными учреждениями обслуживания.

23 апреля 2007 г. между ООО «6-й трест» и Обществом заключен договор инвестирования строительства № 6/06-С многоквартирного дома, в том числе квартир с условными номерами 260 и 262 (т. 2, л.д. 8–26).

13 ноября 2007 г. между Обществом и Вайцем Б.Н. заключены предварительные договоры купли-продажи квартир № [REDACTED] и [REDACTED] (далее – предварительные договоры), в соответствии с пунктами 1.1 которых стороны обязались заключить в будущем договоры купли-продажи квартир соответственно с условными номерами [REDACTED] и [REDACTED] общей площадью 67,64 и 55,37 кв.м, расположенных по указанному выше адресу (т. 1, л.д. 7–16).

Пунктами 3.1, 3.3 предварительных договоров стоимость квартир определялась исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади многоквартирного жилого дома (55 700 руб.) и составила соответственно 3 767 548 руб. и 3 084 109 руб. Вайцем Б.Н. во исполнение указанных предварительных договоров 14 ноября 2007 г. перечислены Обществу денежные средства в полном объеме (т. 1, л.д. 17–18).

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10 апреля 2013 г. № 229 произведена замена инвестора строительства многоквартирного дома с ООО «6-й трест» на Общество. Решение имущественно-правовых вопросов, связанных с реализацией инвестиционного проекта и финансированием строительства объекта физическими и юридическими лицами, возложено на Общество за счет собственных средств (пункты 3.1, 3.2).

30 апреля 2013 г. между ООО «6-й трест» и Обществом составлен акт приема-передачи незавершенного строительством многоквартирного дома со встроенными учреждениями обслуживания (т. 1, л.д. 111).

6 мая 2013 г. между Комитетом по управлению городским имуществом Правительства Санкт-Петербурга, ООО «6-й трест» и Обществом заключено дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка от 30 января 2006 г., в соответствии с которым арендатор (ООО «6-й трест») уступил свои права и обязанности по договору аренды земельного участка Обществу (т. 2, л.д. 58–63).

19 сентября 2014 г. Службой государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга Обществу выдано разрешение № [REDACTED] на ввод в эксплуатацию построенного многоквартирного дома со встроенными учреждениями обслуживания и встроенной автостоянкой по адресу: [REDACTED] (т. 2, л.д. 64–65).

22 октября 2014 г. между Обществом и Вайцем Б.Н. составлены акты на заселение квартир [REDACTED] и [REDACTED] (т. 1, л.д. 19–24).

15 января 2016 г. зарегистрировано право собственности Общества на квартиры [REDACTED] и [REDACTED] (т. 1, л.д. 218–219).

Разрешая спор, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, пришел к выводу о том, что правоотношения сторон регулируются положениями 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», и признал за Вайцем Б.Н. право собственности на спорные квартиры, в удовлетворении его иска в остальной части отказал. Удовлетворяя встречный иск, руководствуясь положениями пункта 1 статьи 980 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд взыскал с Вайца Б.Н. в пользу Общества денежные средства, затраченные на завершение строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу решение и апелляционное определение приняты с нарушением норм действующего законодательства.

Согласно пункту 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со статьей 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Таким образом, в том случае, когда хотя бы для одной из сторон обязательство не связано с предпринимательской деятельностью, одностороннее изменение обязательства возможно лишь в силу указания закона.

На основании пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422). В случаях, когда условие договора предусмотрено нормой, которая применяется постольку, поскольку соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная норма), стороны могут своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в ней. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой.

Согласно статье 424 (пункт 2) Гражданского кодекса Российской Федерации изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Как следует из предварительных договоров, сторонами определены цены квартир, а также условия их изменения в случае различия между проектными площадями квартир и фактически получившимися площадями (пункты 3.1 и 3.2).

Пункт 7.1 предварительных договоров содержит условие, что любые изменения и дополнения к данным договорам действительны, если они совершены в письменной форме, подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон и оформлены в виде дополнительных соглашений, являющихся неотъемлемой частью договоров.

Каких-либо данных о заключении сторонами дополнительных соглашений, в том числе об увеличении цены, в материалах дела не имеется.

При таких обстоятельствах в соответствии с приведенными выше положениями норм материального права и требованиями части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суду надлежало указать закон или условия заключенных сторонами предварительных договоров, предусматривающие обязанность Вайца Б.Н. уплатить Обществу разницу между стоимостью квартир, согласованной в предварительных договорах, и стоимостью, сложившейся на момент окончания строительства.

Ссылку в решении суда первой инстанции на положения пункта 1 статьи 980 Гражданского кодекса Российской Федерации как на правовое основание для удовлетворения встречного иска нельзя признать правильной, поскольку обязательство Общества по передаче квартир в собственность покупателя прямо предусмотрено условиями предварительных договоров, а следовательно, признаки действия в чужом интересе (без поручения, иного указания или заранее обещанного согласия) отсутствуют.

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда, соглашаясь с решением суда первой инстанции, дополнительно указала, что Общество, завершая строительство многоквартирного жилого дома, действовало в целях защиты имущественных прав будущих собственников квартир, в том числе истца, в связи с чем понесло убытки в виде дополнительного инвестирования строительства указанного многоквартирного жилого дома, соответствующая часть которых подлежит возмещению за счет Вайца Б.Н.

Вместе с тем судом апелляционной инстанции не учтено, что правоотношения сторон в части возмещения убытков регулируются статьёй 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающей право Общества на возмещение убытков только при неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательства покупателем, что судами не установлено.

С учетом вышеизложенного суждения судебных инстанций о праве Общества на возмещение расходов на завершение строительства многоквартирного дома за счет Вайца Б.Н. нельзя признать правильными.

В соответствии со статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 – 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

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

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

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

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 22 сентября 2016 г. отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное, установить обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения дела, и вынести решение в строгом соответствии с положениями статей 195, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи