



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ17-239

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

19 декабря 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Ревенко А.С. к ООО «АльфаСтройКомплекс» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, штрафа, возмещении судебных расходов и убытков на оплату аренды жилого помещения, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Ревенко А.С. на решение Советского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ревенко А.С. обратилась в суд с иском к ООО «АльфаСтройКомплекс» (далее – общество, застройщик) о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве в размере 135 272 руб. 48 коп., штрафа в размере 50% от присужденной судом в пользу потребителя суммы, судебных расходов в размере 40 000 руб., возмещении убытков на оплату аренды

жилого помещения и оплату коммунальных услуг в размере 140 000 руб. и 21 853 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., а также просила зачесть 28 800 руб. долга по оплате объекта долевого строительства в счет подлежащей взысканию с общества неустойки.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2016 г. исковые требования удовлетворены частично. С общества в пользу Ревенко А.С. взысканы неустойка в размере 20 000 руб., расходы на оплату аренды жилого помещения в размере 84 000 руб., компенсация морального вреда в размере 5000 руб., штраф в размере 54 500 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2017 г. решение суда первой инстанции изменено в части взыскания расходов на аренду жилого помещения и в части размера штрафа, взысканного с общества. В удовлетворении иска о взыскании расходов на аренду жилого помещения отказано, штраф уменьшен до 25 000 руб. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Ревенко А.С. ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения Советского районного суда г. Краснодара от 8 ноября 2016 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2017 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 17 ноября 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такие нарушения допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что между Ревенко А.С. и обществом (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве от 19 июня 2015 г. № 386/А/Л1/382/2015, по условиям которого общество обязалось построить жилой дом по адресу: [REDACTED], [REDACTED], литера 1 и передать участнику объект долевого строительства – однокомнатную квартиру под условным номером 382 проектной общей площадью 39 кв.м во втором полугодии 2015 г. (т. 1, л.д. 7). Стоимость квартиры составила 1 560 000 руб. (пункт 4.1 договора).

19 июня 2015 г. Ревенко А.С. (заёмщик) и ОАО «Сбербанк России» заключили кредитный договор № 41429, по условиям которого заёмщику предоставлен кредит в размере 860 000 руб. под 11,90% годовых на приобретение строящегося жилья (т. 1, л.д. 18).

Обязательства по оплате объекта долевого строительства Ревенко А.С. исполнила полностью.

21 октября 2015 г. общество направило в адрес Ревенко А.С. сообщение № 5282 о переносе сроков завершения строительства многоквартирного дома и передачи объекта долевого строительства и предложение подписать дополнительное соглашение с указанием нового срока окончания строительства – первое полугодие 2016 г. (т. 1, л.д. 60А).

26 ноября 2015 г. Ревенко А.С. направила обществу претензию с просьбой оплатить неустойку из-за переноса срока передачи объекта долевого строительства, а также возместить убытки, связанные с оплатой аренды жилого помещения, и компенсировать моральный вред (т. 1, л.д. 49).

9 июня 2016 г. Ревенко А.С. направила в адрес общества повторную претензию с просьбой зачесть 28 800 руб. – удорожание за счет увеличения площади квартиры до 39,72 кв.м – в счет подлежащей взысканию в ее пользу неустойки, а также возместить убытки на оплату аренды съемного жилого помещения (т. 1, л.д. 45).

24 июня 2016 г. между сторонами подписано соглашение об увеличении площади квартиры до 39,72 кв.м и о необходимости доплаты 28 800 руб. в срок до 24 августа 2016 г., а также о необходимости передачи ключей (т. 1, л.д. 62).

4 июля 2016 г. общество направило Ревенко А.С. ответ № 791 на претензию с отказом от удовлетворения ее требований (т. 1, л.д. 61).

Полагая отказ общества от выплаты неустойки и возмещения убытков незаконным, Ревенко А.С. обратилась с настоящим иском в суд.

Суд первой инстанции удовлетворил исковые требования частично. Уменьшая размер подлежащей взысканию с общества неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и ходатайства общества, суд пришел к выводу о том, что заявленная Ревенко А.С. к взысканию неустойка связана с возможной, а не действительной стоимостью ущерба, при этом доказательств причинения

действительного размера ущерба не представлено. Суд также принял во внимание компенсационную природу неустойки и учел, что неустойка является не способом обогащения, а мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства и направлена на восстановление нарушенного права.

Удовлетворяя требование Ревенко А.С. о возмещении убытков в виде расходов на оплату аренды за съемное жилое помещение, суд первой инстанции исходил из того, что она зарегистрирована по месту жительства в [REDACTED] крае, [REDACTED], [REDACTED], однако проживает и работает в г. Краснодаре, а также проходит здесь лечение. Соответственно, у нее есть необходимость снимать квартиру в городе Краснодаре.

Определяя размер подлежащих возмещению убытков, суд исходил из договора коммерческого найма жилого помещения, а именно двухкомнатной квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], [REDACTED], и доказательств несения бремени арендных платежей – расписок арендодателя о получении денежных средств.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда в части удовлетворения требования о возмещении убытков в виде оплаты аренды за жилое помещение и в указанной части отказал в удовлетворении иска, поскольку пришел к выводу о том, что наем жилого помещения является личным волеизъявлением истца и расходы по оплате аренды не могут быть отнесены к убыткам, при этом работа истца в городе Краснодаре не связана с заключением договора участия в долевом строительстве, истец не представила доказательств невозможности проживания в месте регистрации и необходимости найма жилого помещения.

Кроме того, судебная коллегия указала, что причинно-следственной связи между сроками сдачи объекта долевого строительства и понесенными убытками не имеется. Таким образом, суд пришел к выводу о том, что расходы по найму жилого помещения не направлены на восстановление нарушенного бездействием общества какого-либо права истца.

Между тем судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Согласно статье 10 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 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.

Из материалов дела следует, что объект долевого строительства должен был быть передан до 31 декабря 2015 г., однако фактически передан участнику долевого строительства 24 июня 2016 г.

Ревенко А.С. зарегистрирована в населенном пункте, находящемся на значительном расстоянии от места фактического проживания и работы, у нее отсутствует на праве собственности жилое помещение в г. Краснодаре (т. 1, л.д. 75).

Ревенко А.С. была вправе рассчитывать на своевременную передачу квартиры по договору участия в долевом строительстве и в период просрочки застройщика по передаче квартиры вынужденно продолжала нести затраты по найму жилого помещения.

Таким образом, между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства, отсутствием у участника долевого строительства жилого помещения на праве собственности и затратами, понесенными участником по вынужденному найму жилого помещения, имеется причинно-следственная связь.

Учитывая изложенное, вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии оснований для взыскания понесенных истцом расходов по найму жилого помещения является ошибочным.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 16 февраля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи