

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 27 января 2015 г. N 2-КГ14-1

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Астахова С.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Шиманской А.И. к обществу с ограниченной ответственностью "Строительное управление-35" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, процентов за пользование чужими денежными средствами, штрафа, возмещении убытков по кассационной жалобе Шиманской А.И. на апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 20 декабря 2013 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шиманская А.И. обратилась в суд с иском к ООО "Строительное управление-35" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, процентов за пользование чужими денежными средствами, штрафа, возмещении убытков. В обоснование заявленных требований истец указала, что 26 июля 2012 г. ответчик и Хмарук Л.С. заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома на земельном участке по адресу: <...> область, <...> район, <...>, поселок <...>. Хмарук Л.С. полностью и в установленные договором сроки оплатила ООО "Строительное управление-35" стоимость двухкомнатной квартиры <...>. По договору от 25 апреля 2013 г. Хмарук Л.С. уступила Шиманской А.И. право требовать от ООО "Строительное управление-35" передачи в собственность указанного объекта недвижимости. По условиям договора участия в долевом строительстве с учетом дополнительного соглашения от 25 сентября 2012 г. датой сдачи объекта в эксплуатацию является 1 ноября 2012 г., а срок передачи квартиры составляет 40 рабочих дней со дня сдачи объекта в эксплуатацию, то есть квартира подлежала передаче участнику долевого строительства не позднее 28 декабря 2012 г. Между тем квартира передана застройщиком представителю Шиманской А.И. 10 июля 2013 г., по истечении 193 дней после установленной даты.

Решением Вологодского районного суда Вологодской области от 9 октября 2013 г. с ООО "Строительное управление-35" в пользу Шиманской А.И. взыскана неустойка в размере <...> руб. <...> коп., стоимость разницы между площадью квартиры по договору и ее фактической площадью в размере <...> руб. <...> коп., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере <...> руб. <...> коп., убытки в размере <...> руб., компенсация морального вреда в размере <...> руб., штраф в размере <...> руб. <...> коп., расходы на оплату услуг представителя <...> руб. <...> коп., расходы на оплату государственной пошлины <...> руб. <...> коп.

Апелляционным [определением](#) судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 20 декабря 2013 г. решение суда первой инстанции в части взыскания убытков в размере <...> руб. отменено, в указанной части принято новое решение об отказе в иске; в части взыскания неустойки, штрафа и государственной пошлины решение изменено, в пользу Шиманской А.И. с ООО "Строительное управление-35" взыскана неустойка в размере <...> руб. <...> коп., штраф в размере <...> руб. <...> коп., расходы на оплату государственной пошлины <...> руб. <...> коп. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Шиманской А.И. поставлен вопрос об отмене апелляционного **определения** судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 20 декабря 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 23 декабря 2014 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 жалобе и в возражениях на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные **статьей 387** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке определения суда апелляционной инстанции в части снижения размера неустойки и штрафа.

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 или 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 норм материального права были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела в указанной выше части.

Как установлено судебными инстанциями, 26 июля 2012 г. ООО "Строительное управление-35" и Хмарук Л.С. заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома на земельном участке по адресу: <...> область, <...> район, <...> сельсовет, поселок <...>.

Хмарук Л.С. полностью и в установленные договором сроки оплатила ООО "Строительное управление-35" стоимость двухкомнатной квартиры <...>.

По условиям договора участия в долевом строительстве квартира должна быть передана дольщику не позднее 31 августа 2012 г.

25 сентября 2012 г. стороны заключили дополнительное соглашение, по которому датой сдачи объекта является 1 ноября 2012 г., а срок передачи квартиры составляет 40 рабочих дней со дня сдачи объекта.

На основании договора об уступке права требования от 25 апреля 2013 г. Хмарук Л.С. уступила Шиманской А.И. право требования к ООО "Строительное управление-35" передачи в собственность указанного объекта недвижимости (л.д. 9 - 11).

Квартира передана застройщиком представителю Шиманской А.И. 10 июля 2013 г., то есть по истечении 193 дней после предусмотренной договором долевого строительства даты.

Удовлетворяя требования истца в части взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта недвижимости, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что неустойка подлежит исчислению с даты, определенной сторонами в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного дома и дополнительном соглашении к нему.

Изменяя решение суда первой инстанции в этой части, суд апелляционной инстанции сослался на положения пункта 2.5 заключенного между Хмарук Л.С. и Шиманской А.И. договора об уступке прав требования от 25 апреля 2013 г., согласно которому право требования к ООО "Строительное управление-35" у нового кредитора возникает с момента государственной регистрации договора уступки прав требования. Исходя из этого, суд апелляционной инстанции сделал вывод о том, что неустойку следует исчислять с момента регистрации данного договора, то есть с 6 мая 2013 г.

Между тем с указанным выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя, поскольку он основан на неправильном применении норм материального права.

Согласно **пунктам 1 и 2 статьи 6** Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214 "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) 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 данной статьи](#).

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) 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 указанной частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 382](#) Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В силу [пункта 2 статьи 11](#) Закона об участии в долевом строительстве уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно [статье 384](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

В соответствии со [статьей 431](#) Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Как установлено судом и следует из материалов дела, право на взыскание с ответчика неустойки возникло у первоначального кредитора (Хмарук Л.С.) по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 26 июля 2012 г. с 28 декабря 2012 г., то есть с момента просрочки передачи квартиры. Соответственно, по договору уступки права требований новый кредитор (Шиманская А.И.) приобретает тот же объем прав, в том числе право требовать взыскание неустойки с ответчика.

Пункт 2.5 договора об уступке права требования, на который сослался суд апелляционной инстанции, указывает лишь на момент перехода прав к новому кредитору, но не изменяет срок исполнения обязательств ответчика по договору долевого участия в строительстве и не ограничивает объем прав, переходящих к новому кредитору, в том числе и в части, касающейся неустойки.

Другие положения договора уступки также не содержат ограничений объема прав, передаваемых новому кредитору по договору долевого участия в строительстве.

Не содержат подобных ограничений и указанные выше положения [пункта 2 статьи 11](#) Закона об участии в долевом строительстве.

С учетом изложенного доводы кассационной жалобы о существенном нарушении судом апелляционной инстанции норм материального права в этой части являются обоснованными.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что апелляционное [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Вологодского областного суда от 20 декабря 2013 г. подлежит

отмене в части, касающейся определения размера неустойки, а также в части определения размера штрафа и возмещения расходов на уплату государственной пошлины, поскольку размер этих сумм обусловлен в том числе размером неустойки.

На основании изложенного и 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 Вологодского областного суда от 20 декабря 2013 г. в той части, в которой решение Вологодского районного суда Вологодской области от 9 октября 2013 г. изменено в части взыскания неустойки, штрафа и возмещения расходов на уплату государственной пошлины, отменить, дело в этой части направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Вологодского областного суда.