

# **Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 23.01.2017 по делу N 305-ЭС16-10886, А40-38734/2015**

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 23 января 2017 г. по делу N 305-ЭС16-10886

Резолютивная часть объявлена 16.01.2017.

Полный текст изготовлен 23.01.2017.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Капкаева Д.В.,

судей Разумова И.В. и Самуйлова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Гуйгановой Анны Александровны на определение Арбитражного суда города Москвы от 09.03.2016 (судья Сторублев В.В.), постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2016 (судьи Мишаков О.Г., Маслов А.С. и Порывкин П.А.) и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.07.2016 (судьи Зверева Е.А., Власенко Л.В. и Ядренцева М.Д.) по делу N А40-38734/2015.

В судебном заседании принял участие представитель Гуйгановой А.А. Непесов К.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. и объяснения представителя Гуйгановой А.А., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) акционерного общества "АлеутСтрой" (далее - должник) с применением в отношении должника правил [параграфа 7 главы IX](#) Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве) Арбитражным судом города Москвы рассмотрено заявление Гуйгановой Анны Александровны о включении в реестр требований кредиторов должника требования о передаче жилого помещения, а также денежных требований (убытки, моральный вред, судебные расходы, неустойка, штраф).

Определением суда первой инстанции от 09.03.2016, оставленным без изменения постановлениями судов апелляционной инстанции от 25.04.2016 и округа от 12.07.2016, в реестр требований кредиторов должника о передаче жилых помещений включено требование Гуйгановой А.А. о передаче двухкомнатной квартиры (условный N 177 общей площадью ориентировочно 64,7 кв. м, кроме того, площадь балконов/лоджий ориентировочно 5,3 кв. м, расположенной в 4-й секции на 3-м этаже, по строительному адресу: Московская область, Одинцовский район, ул. Акуловская, уч. 2ж корпус 25, далее - квартира) с суммой оплаты в размере 4 309 020 руб. В удовлетворении остальной части требований отказано.

В кассационной жалобе на указанные судебные акты, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, просит их отменить в части отказа в требованиях о взыскании неустойки и штрафа.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Капкаева Д.В. от 08.12.2016 кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель Гуйгановой А.А. поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Надлежащим образом извещенные о времени и месте судебного заседания иные участвующие в обособленном споре лица своих представителей в суд не направили, в связи с чем кассационная жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Проверив материалы дела по настоящему обособленному спору, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и выслушав пояснения представителя Гуйгановой А.А., судебная коллегия считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела и установлено судами, между закрытым акционерным обществом "Группа компаний "Жилищный капитал" (застройщик, далее - общество "Жилищный капитал", правопродшественник должника) и обществом с ограниченной ответственностью "ЖК-Альянс" (участник долевого строительства, далее - общество "ЖК-Альянс") заключен договор от 22.08.2011 N 158-02/2011 об участии в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - договор N 158-02/2011).

Впоследствии между обществом "Жилищный капитал", обществом "ЖК-Альянс" и Гуйгановой А.А. заключено трехстороннее соглашение, поименованное договором уступки прав (требований) от 04.09.2012 N 360 (далее - договор N 360), по условиям которого последней уступлены права и обязанности участника долевого строительства по договору N 158-02/2011 в части долевого строительства квартиры с ценой уступаемого права в размере 4 309 020 руб.

Оплата по договору произведена Гуйгановой А.А. в полном объеме.

Нарушение застройщиком срока передачи квартиры послужило основанием для обращения Гуйгановой А.А. в суд.

Вступившим в законную силу решением Одинцовского городского суда Московской области от 09.09.2015 по делу N 2-8208/2015 за Гуйгановой А.А. признано право собственности на долю в праве общей долевой

собственности на объект незавершенного строительства в виде двухкомнатной квартиры, в удовлетворении требований о взыскании компенсации морального вреда отказано.

Обращаясь с настоящим заявлением в арбитражный суд, Гуйганова А.А. в том числе просила признать обоснованным ее требование о выплате неустойки на основании Федерального [закона](#) от 30.12.2004 N 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 N 214-ФЗ) и штрафа на основании [Закона](#) Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей).

Отказывая в удовлетворении заявления в части неустойки и штрафа, суды первой и апелляционной инстанций, ссылаясь на обстоятельства, установленные в рамках названного дела суда общей юрисдикции, а также поведение Гуйгановой А.А. (намеренное завышение ответственности должника в виде необоснованных убытков и компенсаций), пришли к выводу о злоупотреблении правом с ее стороны.

Суд округа выводы нижестоящих судов поддержал.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно [части 1 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ 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.

[Частью 2 статьи 6](#) Закона N 214-ФЗ предусмотрена ответственность застройщика в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в виде неустойки (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,

действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя ([пункт 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей).

По условиям договора N 158-02/2011 с учетом изменений, внесенных пунктами 5.2.1 и 5.2.2 договора N 360, планируемые срок завершения строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 30.09.2013, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие их участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту не позднее 31.12.2013. Санкции за нарушение названных сроков установлены пунктами 7.1 и 7.3 договора N 15802/2011.

Как указывает в кассационной жалобе Гуйганова А.А. и пояснил ее представитель в судебном заседании, строительство предусмотренного спорным договором объекта недвижимости до настоящего времени не завершено, квартира ей не передана.

Согласно [статье 12](#) Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется, в том числе путем возмещения убытков, взыскания неустойки, компенсации морального вреда.

Должник - застройщик - своих обязательств по договору N 158-02/2011 не исполнил, в связи с чем Гуйганова А.А. не получила того результата, на который рассчитывала при заключении договора.

Учитывая значительную просрочку передачи объекта недвижимости и будучи непрофессиональным участником рынка долевого участия в строительстве, Гуйганова А.А. осуществляла защиту нарушенного права

предусмотренными законом способами как в суде общей юрисдикции, так и путем подачи настоящего требования в рамках дела о банкротстве застройщика.

По общему правилу [пункта 5 статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны ([пункт 2 статьи 10](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Вопреки выводам судов, реализация Гуйгановой А.А. своего права на судебную защиту предусмотренными законом способами не может расцениваться как злоупотребление правом с ее стороны, учитывая, что на должника какой-либо материальной ответственности за неисполнение обязательства по передаче квартиры судами не возложено.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Гуйгановой А.А., в связи с чем обжалуемые судебные акты на основании [пункта 1 статьи 291.11](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в части отказа о взыскании неустойки и штрафа с направлением обособленного спора в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции, с учетом того, что вступившим в законную силу определением Арбитражного суда города Москвы от 07.06.2016 дело о банкротстве должника передано в Арбитражный суд Московской области.

На основании изложенного и руководствуясь [статьями 291.11](#) - [291.14](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

определение Арбитражного суда города Москвы от 09.03.2016, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 25.04.2016 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 12.07.2016 по делу N А40-38734/2015 в части отказа в удовлетворении требований Гуйгановой А.А. о взыскании неустойки и штрафа отменить.

В отмененной части обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Д.В.КАПКАЕВ

Судья

И.В.РАЗУМОВ

Судья

С.В.САМУЙЛОВ