

Второй Кассационный Суд Общей Юрисдикции

Судебный акт	Определение от 28.09.2021
Дело	№ 88-20950/2021
Ответчик	АО "СК Донстрой"
Истец	гражданин (данные обезличены)

Взыскано с застройщика

денежные средства, уплаченные по договору, в размере

159 109 512 ₽

штраф в размере

65 000 000 ₽

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 28 сентября 2021 г. по делу N 88-20950/2021

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ ВТОРОГО КАССАЦИОННОГО СУДА ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ В СОСТАВЕ:

председательствующего судьи [участник],

судей [участник], [участник]

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [участник] к АО "СК Донстрой" о признании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома расторгнутым, взыскании денежных средств и неустойки, по встречному иску АО СК "ДОНСТРОЙ" к [участник] о признании одностороннего отказа от договора недействительной сделкой,

по кассационной жалобе представителей АО "СК ДОНСТРОЙ" по доверенности [участник] и [участник], представителя ПАО "Сбербанк России" по доверенности [участник]

на решение Никулинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, в редакции определения об исправлении описки от ДД.ММ.ГГГГ, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ, дополнительное апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ,

заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции [участник],

выслушав объяснения представителей АО "СК ДОНСТРОЙ" по доверенности [участник], [участник], [участник], представителя ПАО Сбербанк по доверенности [участник], представителя финансового управляющего [участник] по доверенности [участник], представителя [участник] по доверенности [участник],

УСТАНОВИЛА:

Истец [участник] обратился в Калачеевский районный суд <адрес> с иском к АО "СК ДОНСТРОЙ" о признании договора участия в долевом строительстве многоквартирного

дома N от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между [участник] и АО "СК ДОНСТРОЙ", расторгнутым, взыскании денежных средств, уплаченных по договору, в размере 159 109 512 рублей и неустойки в размере 52 092 812 рублей 01 копейка (т. 1 л.д. 1-5).

В обоснование своих требований [участник] ссылаясь на то, что между ним и АО "СК ДОНСТРОЙ" заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ, по которому он произвел оплату в сумме 159 109 512 рублей. В соответствии с данным договором АО "СК ДОНСТРОЙ" обязалось построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать [участник] по акту приема-передачи квартиру, расположенную по адресу: <адрес>, на N этажах корпуса А. [участник] произведен осмотр вышеуказанной квартиры, в результате которого выявлены строительные недостатки. В связи с тем, что объект надлежащего качества не передан истцу в предусмотренный договором срок, ДД.ММ.ГГГГ он направил в АО "СК ДОНСТРОЙ" уведомление о расторжении вышеуказанного договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, которое получено АО "СК ДОНСТРОЙ" ДД.ММ.ГГГГ, что повлекло расторжение договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ.

АО "СК ДОНСТРОЙ" обратился в Никулинский районный суд <адрес> с иском к [участник] (т. 2 л.д. 2-5) о признании одностороннего отказа от договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ, выраженного в письме от ДД.ММ.ГГГГ, недействительной сделкой (дело N).

В обоснование своих исковых требований АО "СК ДОНСТРОЙ" ссылаясь на то, что ДД.ММ.ГГГГ в адрес [участник] почтой направлено письмо с приглашением явиться в офис на приемку объекта долевого участия в строительстве (квартиры). Данное письмо [участник] не получено и вернулось в адрес АО "СК ДОНСТРОЙ" ДД.ММ.ГГГГ. В связи с уклонением со стороны [участник] от приемки объекта долевого участия в строительстве, ДД.ММ.ГГГГ АО "СК ДОНСТРОЙ" составлен односторонний акт приемки, который направлен [участник] почтой ДД.ММ.ГГГГ. Данное письмо [участник] не получено и вернулось в адрес АО "СК ДОНСТРОЙ" ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ АО "СК ДОНСТРОЙ" получено письмо [участник] о расторжении в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ с требованием выплатить уплаченные по данному договору деньги и неустойку. ДД.ММ.ГГГГ АО "СК ДОНСТРОЙ" сообщило [участник] о том, что договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ исполнен застройщиком, в связи с чем требования [участник] удовлетворены быть не могут.

Определением Никулинского районного суда <адрес> ДД.ММ.ГГГГ вышеуказанные гражданские дела объединены в одно производство для совместного рассмотрения и разрешения (т. 3 л.д. 60-61).

В судебном заседании ДД.ММ.ГГГГ [участник] уточнил исковые требования и просил признать договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ расторгнутым, взыскать денежные средства в размере 159 109 512 рублей и неустойку в размере 131 146 015 рублей 27 копеек (т. 3 л.д. 203).

Решением Никулинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, в редакции определения об исправлении описки от ДД.ММ.ГГГГ, по гражданскому делу N постановлено:

признать договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между [участник] и АО "СК ДОНСТРОЙ", расторгнутым.

Исковые требования [участник] к АО "СК ДОНСТРОЙ" о взыскании денежных средств и неустойки - оставить без рассмотрения.

Исковые требования АО "СК ДОНСТРОЙ" к [участник] о признании одностороннего отказа от договора недействительной сделкой - оставить без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ решение Никулинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ отменено. По делу постановлено новое решение, которым исковые требования АО "СК ДОНСТРОЙ" удовлетворены, односторонний отказ [участник] от договора участия в долевом строительстве, выраженный в письме от ДД.ММ.ГГГГ, признан недействительной сделкой. Исковые требования [участник] оставлены без удовлетворения в полном объеме.

Определением Второго кассационного суда общей юрисдикции от ДД.ММ.ГГГГ апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ отменено, дело направлено на новое апелляционное рассмотрение.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ постановлено решение Никулинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в редакции определения об исправлении описки от ДД.ММ.ГГГГ в части оставления без рассмотрения иска [участник] к АО "СК ДОНСТРОЙ" о взыскании денежных средств и неустойки отменить.

Постановить в указанной части новое решение.

Взыскать с АО "СК ДОНСТРОЙ" в пользу [участник] денежные средства, уплаченные по договору, в размере 159 109 512 руб., проценты за пользование денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 103 665 150,72 руб., а также судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 60 000 руб.

В удовлетворении остальной части иска [участник] о взыскании денежных средств отказать.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

Дополнительным апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ постановлено взыскать с АО "СК "ДОНСТРОЙ" в пользу [участник] штраф в размере 65000000 руб.

В кассационной жалобе, дополнениям к ней АО "СК "ДОНСТРОЙ" поставлен вопрос об отмене указанных постановлений суда апелляционной инстанции, а также в оставленной без изменения части решения суда первой инстанции, оставив в силе апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ по тем мотивам, что суд апелляционной инстанции при новом рассмотрении дела вышел за пределы полномочий и допустил нарушение норм процессуального права, выраженное в удовлетворении требований [участник] и финансового управляющего [участник] о взыскании денежных средств, которые не содержались в просительной части их апелляционных жалоб. Судами допущены нарушения норм материального права, поскольку односторонний отказ [участник] от договора участия в долевом строительстве является недействительной сделкой ввиду того, что договор исполнен. Суд не дал оценку доводам АО "СК "Донстрой" и ПАО "Сбербанк России" о том, что договор оплачен с использованием заемных денежных средств, а ПАО "Сбербанк" является залогодержателем в силу закона. Факт проведения осмотра квартиры сторонами по делу ничем не подтвержден и не доказан. Обстоятельства составления застройщиком

одностороннего акта передачи квартиры так и оставлены судами без внимания, в связи с чем вывод суда о давности его составления ничем не подтвержден. Выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела, поскольку вопрос наличия недостатков в квартире, препятствующих их приемке также не установлен. Взысканная судом сумма процентов за пользование денежными средствами явно несоразмерна потенциальным последствиям нарушения АО "СК ДОНСТРОЙ" обязательств по договору. Судами допущено неправильное истолкование ст. 8, 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", что выразилось в неверном выводе суда первой и апелляционной инстанций о признании договора расторгнутым, оснований для взыскания штрафа у суда не имелось, также судом не применены положения ст. 333 ГК РФ к сумме процентов и штрафа. Требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами по договору в порядке ч. 2 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве истцом не заявлялось.

В кассационной жалобе ПАО Сбербанк также поставлен вопрос об отмене принятых по делу судебных постановлений суда первой и апелляционной инстанции, как постановленных с нарушением норм материального и процессуального права. В жалобе указано, что судами сделаны неверные выводы относительно фактических обстоятельств дела и не применены нормы материального права, на которых банк основывает свою позицию, проигнорированы доводы о наличии в действиях истца злоупотребления правом, суды не разрешили судьбу обременения имущества, заложенного банку, чем существенно нарушены его права.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам ст. 3796 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность принятых судебных постановлений суда первой и апелляционной инстанции, оставившей в силе частично решение суда первой инстанции, кассационный суд общей юрисдикции приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 3797 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебного постановления кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судом апелляционной инстанции, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Исходя из смысла названной статьи кассационный порядок пересмотра судебных постановлений предназначен для устранения существенных нарушений, допущенных нижестоящими судами, что согласуется с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Постановлении от ДД.ММ.ГГГГ N -П, согласно которой основаниями для отмены или изменения вступивших в законную силу судебных постановлений нижестоящих судов могут выступать лишь такие ошибки в толковании и применении закона, повлиявшие на исход дела, без исправления которых невозможны эффективное восстановление и защита нарушенных прав и свобод, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Согласно части 4 статьи 390 ГПК РФ указания вышестоящего суда о толковании закона являются обязательными для суда, вновь рассматривающего дело.

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции, отменяя апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ указала, что юридически значимыми

обстоятельствами по делу, подлежащими установлению, являются надлежащее исполнение застройщиком принятых на себя обязательств по договору долевого участия в строительстве, того, когда действительно застройщик выполнил свои обязательства перед участником долевого строительства, обстоятельства одностороннего отказа дольщика от договора долевого участия и его причины, обстоятельства составления одностороннего акта приема-передачи квартиры, обращалось ли АО "СК "ДонСтрой" после подписания одностороннего акта с требованиями о регистрации за [участник] права собственности на объект недвижимости.

Указанные обстоятельства надлежащим образом проверены и исследованы судом апелляционной инстанции при новом рассмотрении дела, в результате чего постановлено законное решение.

Пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что физические 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.

Согласно подпункту 1 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации договоры являются основанием для возникновения гражданских прав и обязанностей.

В соответствии со статьей 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (пункт 1).

В соответствии с абз. 1 ст. 309 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п. 1 ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

На основании ч. 1 ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором и единого 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 ч. 3 данной статьи, предусматривающей изменение установленного договором срока.

В соответствии с ч. 4 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого

строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

В соответствии с ч. 5, ст. 8 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 6, ст. 8 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи).

В соответствии с ч. 1 ст. 12 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между [участник] и ЗАО "СК ДОНСТРОЙ" (в настоящее время АО "СК ДОНСТРОЙ") заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома N N в соответствии с пунктом 2.1 которого АО "СК ДОНСТРОЙ" обязалось с привлечением других лиц в предусмотренный данным договором срок построить (создать) многоквартирный дом на земельном участке с кадастровым номером N по строительному

адресу: <адрес>, ЗАО, Минская <адрес> улица, а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать [участник] объект долевого строительства - четырехкомнатную квартиру (жилое помещение), тип 1-6, строительный номер (код помещения) N, проектной площадью 343,30 кв. м, расположенную на 35-36 этажах корпуса N А вышеуказанного многоквартирного дома (т. 1 л.д. 9-18, 19-21).

В соответствии с п. 2.2 вышеуказанного договора [участник] обязался произвести оплату цены договора в порядке и сроки, установленные договором, и принять объект долевого участия в строительстве по акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные пунктом 6 данного договора.

Пунктом 5.1.3 договора предусмотрена обязанность АО "СК ДОНСТРОЙ" обеспечить проектирование и строительство качеством, соответствующим действующим строительным нормам и правилам.

В соответствии с пунктом 3.4 вышеуказанного договора и пунктом 5 Дополнительного соглашения от ДД.ММ.ГГГГ к вышеуказанному договору цена договора составила 159 109 512 рублей.

Согласно пункту 3.10 вышеуказанного договора квартира приобретается с использованием кредитных средств, предоставляемых ПАО "Сбербанк России" на строительство квартиры на условиях кредитного договора N от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ПАО "Сбербанк" и [участник].

Оплата цены договора долевого участия в строительстве произведена в соответствии с пунктом 4.2 данного договора в следующем порядке: сумма в размере 35 609 512 рублей оплачена за счет собственных средств [участник], сумма в размере 123 500 000 рублей оплачена за счет кредитных средств, предоставленных ПАО "Сбербанк России" в рамках кредитного договора, всего уплачено 159 109 512 рублей.

Согласно пунктам 5.1.4 и 6.1 договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ передача объекта долевого строительства АО "СК ДОНСТРОЙ" и принятие его [участник] осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в срок до ДД.ММ.ГГГГ (в редакции Дополнительного соглашения от ДД.ММ.ГГГГ).

В пункте 5.2.4 вышеуказанного договора указано, что [участник] обязан принять объект долевого участия в строительстве в течение семи рабочих дней с момента получения от АО "СК ДОНСТРОЙ" уведомления о готовности объекта долевого участия в строительстве к передаче.

Право собственности на объект долевого участия в строительстве должно быть зарегистрировано в течение трех календарных месяцев с момента подписания акта приема-передачи квартиры (пункт 5.2.9 договора).

Пунктом 6.7 договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрено, что в случае уклонения участника долевого строительства от принятия квартиры в предусмотренный пунктом 6.1 договора срок в порядке, предусмотренном пунктом 5.2.4 договора, или при отказе в принятии квартиры застройщик по истечении двух месяцев со дня получения участником долевого строительства уведомления о готовности квартиры к передаче (либо со дня возвращения заказного почтового отправления, содержащего данное уведомление в связи с отказом от его получения, либо в связи с отсутствием адресата по указанному адресу) вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче квартиры. При этом риск случайной гибели объекта долевого участия в строительстве признается перешедшим к

участнику долевого участия в строительстве со дня составления одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого участия в строительстве.

Согласно пункту 8.1 вышеуказанного договора [участник] имеет право в одностороннем порядке расторгнуть договор путем отказа от его исполнения до истечения срока его действия в случаях, предусмотренных ФЗ N.

ДД.ММ.ГГГГ вышеуказанный договор в установленном законом порядке зарегистрирован в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес>.

Многоквартирный дом введен в эксплуатацию ДД.ММ.ГГГГ на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию N, выданного Комитетом государственного строительного надзора <адрес> (т. 1 л.д. 139-141).

ДД.ММ.ГГГГ АО "СК ДОНСТРОЙ" в адрес [участник] направлено письмо (исх. N N от ДД.ММ.ГГГГ) с приглашением явиться в офис АО "СК ДОНСТРОЙ" на приемку объекта долевого строительства (т. 1 л.д. 99).

Указанное письмо [участник] не доставлено и ДД.ММ.ГГГГ возвращено в АО "СК ДОНСТРОЙ" (т. 1 л.д. 100-101).

ДД.ММ.ГГГГ [участник] совместно с представителями АО "СК ДОНСТРОЙ" произведен осмотр объекта долевого участия в строительстве - четырехкомнатной квартиры, проектной площадью 343,30 кв. м, расположенной на 35-36 этажах корпуса N А многоквартирного дома.

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ [участник] сообщил в адрес АО "СК ДОНСТРОЙ" о наличии в данной квартире следующих строительных недоделок и недостатков: отсутствие двери на лоджию, элементов стеклянного ограждения, перил лоджии; отличные по цвету облицовочные панели; значительные повреждения на фасадных панелях, монтажные панели смонтированы неровно, повреждения и неровный монтаж нащельников светопрозрачных конструкций; царапины на остеклении, частичное отсутствие водосточных воронок, отсутствие фасадных элементов, повреждение оконных аэраторов, не выполнен узел примыкания гидроизоляции к оконной конструкции, которые зафиксированы на фотографиях в фототаблице (т. 1 л.д. 22-29). Указанное письмо получено АО "СК ДОНСТРОЙ" ДД.ММ.ГГГГ (т.3 л.д. 102).

Письмом от ДД.ММ.ГГГГ, полученным АО "СК ДОНСТРОЙ" по почте ДД.ММ.ГГГГ (т. 1 л.д. 30-35), [участник], сославшись на то, что вышеуказанная квартира, как объект долевого участия в строительстве, не передана ему в установленные договором сроки, что в силу пункта 1 части 1 статьи 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", является основанием для расторжения договора в одностороннем порядке, отказался от исполнения вышеуказанного договора долевого участия в строительстве.

Разрешая иски и устанавливая обстоятельства наличия оснований для расторжения [участник] в одностороннем порядке договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ, суд первой инстанции, и с ним согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что застройщик обязался сдать объект долевого участия в строительстве в виде квартиры по подписываемому сторонами акту приема-передачи в срок до ДД.ММ.ГГГГ (в редакции Дополнительного соглашения от ДД.ММ.ГГГГ).

Между тем, до ДД.ММ.ГГГГ (срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца) АО "СК ДОНСТРОЙ" по подписываемому сторонами акту приема-передачи спорную квартиру [участник] не передало. В связи с нарушением застройщиком условий договора, [участник] письменно уведомил застройщика об одностороннем отказе от исполнения договора, о чем свидетельствует уведомление от ДД.ММ.ГГГГ (т. 1 л.д. 30-31), квитанция об отправке заказного письма от ДД.ММ.ГГГГ (т. 1 л.д. 32), опись вложения в конверт (т. 1 л.д. 35) и уведомление о вручении корреспонденции АО "СК ДОНСТРОЙ" (т. 1 л.д. 33-34). Факт получения АО "СК ДОНСТРОЙ" уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора подтверждается также письмом застройщика от ДД.ММ.ГГГГ (исх. N), согласно которому застройщик выразил несогласие с расторжением договора ввиду составления им Акта приема-передачи квартиры в одностороннем порядке (т. 1 л.д. 142-143).

Принимая во внимание пункт 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, суды пришли к выводу, что со дня направления [участник] АО "СК ДОНСТРОЙ" уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора, то есть с ДД.ММ.ГГГГ, договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома N от ДД.ММ.ГГГГ считается расторгнутым.

Доводы застройщика о передаче спорной квартиры по одностороннему акту получили критическую оценку судов первой и апелляционной инстанции, с чем судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции соглашается, ввиду недоказанности факта составления застройщиком одностороннего акта в указанную в нем дату - ДД.ММ.ГГГГ, поскольку указанный акт направлен [участник] почтой лишь ДД.ММ.ГГГГ (т. 1 л.д. 97), то есть спустя более семи месяцев с даты его составления, что не соответствует принципам разумности и добросовестности, какая требуется от застройщика во взаимоотношениях с физическими лицами, являющимися участниками долевого строительства.

И, несмотря на то, что ни действующее законодательство, ни условия заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве не предписывают застройщику направление одностороннего акта приема-передачи объекта, из самого его содержания и существа правоотношений сторон усматривается обязанность застройщика известить участника долевого строительства о составлении акта посредством его вручения, или направления, либо любым иным способом.

Более того, фактические конклюдентные действия застройщика по совместному с [участник] осмотру спорной квартиры ДД.ММ.ГГГГ свидетельствуют о том, что одностороннего акта на момент такого осмотра не могло существовать, так как при условии исполнения застройщиком обязанности по передаче законченного строительством объекта в виде квартиры, совместный осмотр квартиры представляется не целесообразным, а составление одностороннего акта передачи квартиры должно было повлечь соответствующие правовые последствия для дольщика.

При этом, установлено, что ни ДД.ММ.ГГГГ при совместном с застройщиком осмотре квартиры, ни после получения застройщиком ДД.ММ.ГГГГ письма [участник] с указанием и фиксацией в фототаблице, являющейся приложением к данному письму, строительных недостатков и недоделок (отсутствие двери на лоджию, отсутствие элементов стеклянного ограждения, перил лоджии, отличные по цвету облицовочные панели, значительные повреждения на фасадных панелях, монтажные панели смонтированы неровно, повреждения и неровный монтаж нащельников светопрозрачных конструкций, царапины на остеклении, частичное отсутствие водосточных воронок, отсутствие фасадных элементов, повреждение оконных аэраторов, не выполнен узел примыкания гидроизоляции к оконной конструкции) застройщик не сообщил [участник] о том, что исполнил свои

обязательства по передаче квартиры путем составления одностороннего акта, также как не передал данный акт [участник].

Доказательств обратного в материалы дела не представлено и судом не установлено.

Напротив, из письма АО "СК ДОНСТРОЙ" от ДД.ММ.ГГГГ (исх. N) следует, что застройщик намерен провести осмотр квартиры на предмет выявленных недостатков и устранить их в разумный срок, при этом сведений о том, что ДД.ММ.ГГГГ застройщик в одностороннем порядке составил акт приема-передачи квартиры, указанное письмо также не содержит (т. 3 л.д. 102).

Факт устранения строительных недоделок и недостатков, указанных в письме [участник] от ДД.ММ.ГГГГ, в том числе, и на дату отправки застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства - ДД.ММ.ГГГГ, не доказан.

Правомерно обращено судами внимание на то, что в направленном АО "СК ДОНСТРОЙ" уведомлении от ДД.ММ.ГГГГ (т. 1 л.д. 99) отсутствует указание на конкретные дату и время принятия квартиры, при этом имеется лишь указание на то, что [участник] должен связаться с сотрудником по телефону и согласовать с ним дату и время посещения офиса АО "СК ДОНСТРОЙ". Исходя из содержания указанного уведомления, застройщик будет ожидать [участник] в своем офисе, где ему будет передан объект долевого участия в строительстве и подписан акт приема-передачи квартиры, что, по сути, исключает проверку [участник] готовности квартиры к передаче и возможность выявления недостатков, которые могут быть осуществлены лишь в результате осмотра объекта и проведения иных мероприятий.

Принимая во внимание приведенные по делу обстоятельства, а также руководствуясь требованиями ст. 8, 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и положениями заключенного договора долевого участия в строительстве, суд пришел к выводу о том, что односторонний отказ [участник] от исполнения договора долевого участия в строительстве вызван именно нарушением застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, соответствующего условиям договора, то есть без строительных дефектов и недостатков, в установленные данным договором сроки, в связи с чем исковые требования в указанной части удовлетворены, а встречный иск АО "СК ДОНСТРОЙ" к [участник] о признании одностороннего отказа от договора недействительной сделкой оставлен без удовлетворения, с чем судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции соглашается.

Доводы кассационной жалобы о том, что застройщиком в адрес участника долевого строительства уведомление о готовности объекта долевого строительства направлено, но не получено [участник] по зависящим от него обстоятельствам, и что такое уведомление в силу положений ст. 165.1 ГК РФ считается доставленным и влечет за собой обязанность участника приступить к приемке объекта, выводы суда первой и апелляционной инстанции не опровергают, исходя, в том числе, и из установленных пороков содержания самого уведомления о времени и месте приемки.

При этом, факт уклонения [участник] от принятия объекта опровергнут материалами дела, в частности, письмом (претензией) от ДД.ММ.ГГГГ о наличии в спорной квартире строительных недоделок и недостатков, что свидетельствует о совершении им действий, направленных на принятие объекта долевого строительства.

Отменяя решение суда первой инстанции в части оставления без рассмотрения искового требования [участник] о взыскании денежных средств, уплаченных по кредитному договору и неустойки, суд апелляционной инстанции правомерно исходил из того, что в настоящем деле иск предъявлен не кредитором, а [участник], являющимся должником в деле о банкротстве, на стадии реструктуризации долгов, финансовый управляющий [участник] привлечен к участию в деле, в связи с чем пришел к выводу о наличии правовых оснований для его частичного удовлетворения.

В случае расторжения договора участия в долевом строительстве по основаниям, связанным с неисполнением застройщиком обязательств по передаче объекта долевого строительства в установленный срок, которые предусмотрены пунктом 1 части 1 и пунктом 1 части 1.1 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", помимо возврата участнику долевого строительства денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, застройщик также уплачивает проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в соответствии с частью 2 статьи 9 названного Закона, а в соответствующих случаях - также частью 6 этой статьи.

Так, в силу части 2 указанной статьи застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Исходя из положений ст. 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", с АО "СК ДОНСТРОЙ" в пользу [участник] взысканы денежные средства, уплаченные по договору, в размере 159 109 512 руб., а также проценты за пользование денежными средствами за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 103 665 150,72 руб. (159 109 512 x 1348 x 2 x 1/300 x 7,25%).

Доводы кассационной жалобы АО "СК ДОНСТРОЙ" о выходе судом апелляционной инстанции за пределы просительной части апелляционной жалобы истца и финансового управляющего, из которой усматривается наличие требований лишь об изменении мотивировочной части решения суда первой инстанции, опровергаются материалами дела, поскольку после отмены судом кассационной инстанции апелляционного определения от ДД.ММ.ГГГГ и возвращения дела на новое рассмотрение, судом апелляционной инстанции приняты и к материалам дела приобщены письменные объяснения финансового управляющего [участник] в подтверждение и дополнение ранее заявленной апелляционной жалобы, в которых содержатся требования об удовлетворении заявленного [участник] иска (т. 6 л.д. 67-71).

Доводы кассационной жалобы АО "СК ДОНСТРОЙ" о том, что судами допущены нарушения норм материального права, поскольку односторонний отказ [участник] от договора участия в долевом строительстве является недействительной сделкой ввиду того, что договор

исполнен, факт проведения осмотра квартиры сторонами по делу ничем не подтвержден, обстоятельства составления застройщиком одностороннего акта передачи квартиры так и оставлены судами без внимания, так же как и вопрос наличия недостатков в квартире, судами допущено неправильное истолкование ст. 8, 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", что выразилось в неверном выводе суда первой и апелляционной инстанции о признании договора расторгнутым фактически сводятся к несогласию с выводами суда первой и апелляционной инстанций относительно установленных по делу юридически значимых обстоятельств исходя из предмета, правовых и фактических оснований заявленного иска, и применения норм материального права, в связи с чем не могут быть приняты во внимание.

Доводы кассационной жалобы АО "СК ДОНСТРОЙ" о том, что взысканная судом сумма процентов за пользование денежными средствами явно несоразмерна потенциальным последствиям нарушения АО "СК ДОНСТРОЙ" обязательств по договору, оснований для взыскания штрафа у суда не имелось, судом не применены положения ст. 333 ГК РФ к сумме процентов и штрафа не могут быть приняты во внимание, поскольку полностью опровергаются принятым судом апелляционной инстанции судебным актом, в том числе, исходя из размера заявленной ко взысканию суммы процентов и периода взыскания, и постановленным им выводами, что мотивировано в обжалуемом судебном постановлении, а также в обжалуемом дополнительном апелляционном определении и в повторной аргументации не нуждается.

Доводы кассационной жалобы АО "СК ДОНСТРОЙ" о том, что требований о взыскании процентов за пользование денежными средствами по договору в порядке ч. 2 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве истцом не заявлялось, противоречат материалам дела (т. 1 л.д. 1-4, т. 6 л.д. 67-73).

Доводы кассационной жалобы АО "СК "ДОНСТРОЙ" и ПАО "Сбербанк" относительно допущенного истцом злоупотребления правом при расторжении договора долевого участия в строительстве не доказаны и ничем не подтверждены, поскольку исходя из принципа добросовестности осуществления гражданских прав, [участник] в силу закона вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, поскольку в срок, превышающий установленный договором срок на два месяца, передача объекта не состоялась, что прямо предусмотрено законом.

Доводы кассационной жалобы АО "СК "ДОНСТРОЙ" и ПАО "Сбербанк России" о непринятии во внимание судами факта оплаты договора с использованием заемных денежных средств, а ПАО "Сбербанк" является залогодержателем в силу закона, являлись предметом рассмотрения суда апелляционной инстанции и правомерно отклонены, поскольку факт наличия кредитной задолженности предметом настоящего спора не являлся, более того, исходя из условий заключенного договора долевого участия в строительстве (п. 5.1.6 договора) использование кредитных денежных средств не лишало дольщика права на односторонний отказ от исполнения договора ввиду нарушения его условий.

Иных доводов нарушения или несоблюдения норм действующего законодательства судами при вынесении оспариваемых судебных постановлений, не представлено.

С учетом изложенного кассационная инстанция не находит оснований для их отмены и удовлетворения кассационной жалобы.

При таких обстоятельствах судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции, руководствуясь ст. ст. 3796, 390, 3901 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Никулинского районного суда города Москвы от 4 апреля 2019 года, в редакции определения об исправлении описки от 16 сентября 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам от 22 января 2021 года, дополнительное апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 марта 2021 года - оставить без изменения, кассационные жалобы заявителей - без удовлетворения.

В удовлетворении ходатайства АО "СК ДОНСТРОЙ" о приостановлении исполнения судебных актов - отказать.

Воспроизведён текст судебного акта из справочной правовой системы. Персональные данные участников процесса удалены. Документ не является официальной копией и не заверен судом.