



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ15-165

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

8 декабря 2015 г.

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

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Тёмкиной Е. Д. к закрытому акционерному обществу «Баркли Строй» о взыскании убытков, неустойки, штрафа

по кассационной жалобе Тёмкиной Е. Д. на решение Савеловского районного суда г. Москвы от 15 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 февраля 2015 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Тёмкиной Е.Д. и ее представителя Кузнецова Е.А., поддержавших доводы жалобы, представителя ЗАО «Баркли Строй» Мехно Т.А., просившей жалобу отклонить,

установила:

Тёмкина Е.Д. обратилась в суд с иском к ЗАО «Баркли Строй» о взыскании убытков, неустойки, штрафа.

Иск обоснован тем, что 7 апреля и 28 июля 2006 года между ней и ЗАО «Баркли Строй» были заключены предварительные договоры, предметом которых являлась обязанность заключить в будущем договоры

купли-продажи, соответственно, машиноместа 359 стоимостью [REDACTED] руб. и машиноместа 360 стоимостью [REDACTED] руб. в строящемся доме по адресу: [REDACTED].

По условиям заключённых договоров основные договоры должны быть заключены в течение 30 дней после даты регистрации права собственности ответчика на указанные объекты, но не позднее четвёртого квартала 2008 года, а их оплата может быть произведена векселями российских эмитентов, предусмотренных договорами.

Во исполнение условий предварительных договоров истцом приобретены два соответствующих простых векселя ЗАО «Траст-Инвест» на сумму [REDACTED] руб. и [REDACTED] руб.

Ответчиком право собственности на указанные выше машиноместа (номера изменены, соответственно, на 377 и 388) зарегистрировано, однако обязательства по заключению договоров с истцом не исполнены, несмотря на вступившее в силу решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 17 января 2013 г., которым на ответчика возложена обязанность по заключению этих договоров.

В связи с изложенным Тёмкина Е.Д. просила взыскать с ЗАО «Баркли Строй» неустойку за несвоевременное заключение основных договоров, а также убытки, равные стоимости векселей, поскольку срок на предъявление векселей к оплате по вине ответчика истек. Также истица просила взыскать штраф, ссылаясь на Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Решением Савеловского районного суда г. Москвы от 15 августа 2014 г. иск Тёмкиной Е.Д. удовлетворён частично: в её пользу с ЗАО «Баркли Строй» взыскана неустойка в размере [REDACTED] руб. и штраф в размере [REDACTED] руб. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением Московского городского суда от 16 февраля 2015 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения требований Тёмкиной Е.Д. отменено. В этой части принято новое решение об отказе в удовлетворении иска. В остальной части решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Тёмкина Е.Д. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 30 октября 2015 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, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

7 апреля и 28 июля 2006 года между истицей и ответчиком были заключены предварительные договоры, предметом которых являлась обязанность заключить в будущем договоры купли-продажи, соответственно, машиноместа 359 стоимостью [REDACTED] руб. и машиноместа 360 стоимостью [REDACTED] руб. в строящемся доме по адресу: [REDACTED].

По условиям заключённых договоров основные договоры должны быть заключены в течение 30 дней после даты регистрации права собственности ответчика на указанные объекты, но не позднее четвёртого квартала 2008 года, а их оплата может быть произведена векселями российских эмитентов, предусмотренных договорами.

Во исполнение условий предварительных договоров истцом приобретены два простых векселя ЗАО «Траст-Инвест» на сумму [REDACTED] руб. и [REDACTED] руб. со сроком платежа – по предъявлении, но не ранее 5 декабря 2008 г., что предполагало срок их оплаты не позднее 5 декабря 2009 г.

Ответчиком право собственности на указанные выше машиноместа (их номера изменены на 377 и 388) зарегистрировано 10 мая 2011 г. и 29 сентября 2010 г., соответственно, однако обязательства по заключению основных договоров с истцом не исполнены, в том числе несмотря на вступившее в силу решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 17 января 2013 г., которым на ответчика возложена обязанность по заключению этих договоров.

Суд первой инстанции, установив факт просрочки исполнения ответчиком обязательства по заключению основных договоров, пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца неустойки, предусмотренной пунктом 5 статьи 28 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», уменьшив ее размер на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом суд также удовлетворил требование истца о взыскании в силу пункта 6 статьи 13 названного закона штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в

пользу потребителя. Во взыскании убытков (стоимости векселей) суд отказал в связи с их недоказанностью.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска и отказывая в удовлетворении иска в этой части указал, что положения статьи 28 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» не могут быть применены к возникшему спору о взыскании неустойки, поскольку по условиям предварительных договоров какие-либо услуги не оказывались, а потому неустойка и штраф не подлежат взысканию.

Апелляционная инстанция, соглашаясь с выводом суда первой инстанции об отказе во взыскании убытков, причиненных истце невозможностью предъявления к оплате векселей, указала на недоказанность истцей наличия убытков и причинно-следственной связи между поведением ответчика и заявленными убытками.

С выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором. Поэтому, по мнению судов обеих инстанций, предмет предварительного договора является обязательство сторон только по поводу заключения будущего договора.

Однако данный вывод суда сделан без учета того, что если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в последующем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену недвижимого имущества или существенную ее часть, данный договор должен быть квалифицирован как договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Поэтому заключенные между сторонами договоры от 7 апреля и 28 июля 2006 года, поименованные предварительными договорами купли-продажи машиноместа, не являлись предварительными договорами по смыслу статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку в соответствии с условиями данных договоров стороны предусмотрели не только обязанность заключить в будущем договоры купли-продажи машиномест, но и обязанность истицы по их оплате путем приобретения векселей указанных ответчиком эмитентов, то есть произвести

предварительную оплату основного договора купли-продажи, что было исполнено истицей надлежащим образом в полном объеме. В связи с этим ответчику надлежало принять векселя в качестве оплаты по договорам долевого участия в строительстве.

Истицей приобретены два простых векселя ЗАО «Траст-Инвест» на сумму [REDACTED] руб. и [REDACTED] руб. со сроком платежа – по предъявлении, но не ранее 5 декабря 2008 г., что предполагало срок их оплаты не позднее 5 декабря 2009 г.

По условиям заключённых договоров основные договоры должны быть заключены в течение 30 дней после даты регистрации права собственности ответчика на указанные объекты, но не позднее четвёртого квартала 2008 года. Однако ответчиком право собственности на машиноместа было зарегистрировано только 10 мая 2011 г. и 29 сентября 2010 г.

Поскольку в самих договорах не указана точная дата передачи машиномест истице, то суду для разрешения спора надлежало исходить из положений статьи 314 Гражданского кодекса Российской Федерации и определить, нарушены ли обязательства ответчика относительно сроков исполнения своих обязательств и находятся ли эти нарушения в причинно-следственной связи с истечением срока для предъявления векселей к оплате, учитывая, что в действительности между сторонами был заключен договор купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, о чем указано выше.

В соответствии с пунктом 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Однако данные обстоятельства, имеющие значение для дела, не были предметом рассмотрения судов, что привело к вынесению незаконных судебных постановлений.

При таких обстоятельствах судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Савеловского районного суда г. Москвы от 15 августа 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 февраля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

