
ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 22 сентября 2020 г. N 305-ЭС20-4649

Резолютивная часть определения объявлена 15.09.2020.

Полный текст определения изготовлен 22.09.2020.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Золотовой Е.Н., Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело N А41-43982/2019 по кассационной жалобе индивидуального предпринимателя Макушевой Марины Геннадьевны (город Москва) на решение Арбитражного суда Московской области от 07.08.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2020,

при участии представителя индивидуального предпринимателя Макушевой М.Г. - Щепиной А.П. (ордер от 15.09.2020 N 0013/08, удостоверение от 15.11.2019 N 11190), представителя общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-Инвестстрой" - Ивановой А.О. (доверенность от 05.03.2020),

установила:

индивидуальный предприниматель Макушева Марина Геннадьевна (далее - Предприниматель) обратилась с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "МИЦ-Инвестстрой" (далее - Общество) о взыскании 788 480 рублей убытков.

Решением Арбитражного суда Московской области от 07.08.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2019 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2020, в удовлетворении иска отказано.

Предприниматель, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в кассационном порядке принятых по данному делу судебных актов.

Дело истребовано из Арбитражного суда Московской области.

Определением от 06.08.2020 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по

экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представитель заявителя доводы кассационной жалобы поддержал в полном объеме, просил судебные акты трех инстанций отменить, принять по делу новый судебный акт. Пояснил, что дольщики не относятся к профессиональным инвесторам, являются многолетней семьей, для исполнения обязанности по оплате на основании спорного договора участия в долевом строительстве использовали кредитные средства, договор расторгли по причине длительного неисполнения застройщиком обязанности по строительству многоквартирного жилого дома.

Представитель Общества в отзыве и в судебном заседании, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просил оставить их без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей истца и ответчика, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалованные судебные акты подлежат отмене, дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Общество (застройщик) и граждане Алтухов Антон Игоревич и Алтухова Елена Владимировна (участники) 29.09.2016 заключили договор N Б/28-007-И участия в долевом строительстве.

Пунктами 1.2, 1.4, 2.1 договора установлено, что застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц на основании разрешения на строительство от 24.02.2015 N RU50-37-2015-76 построить многоквартирный жилой дом, корпус 28, со встроенными нежилыми помещениями по адресу: Московская область, город Балашиха, вблизи д. Павлино, на земельном участке с кадастровым номером 50:15:0090302:308, принадлежащем застройщику на праве собственности, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участникам в срок, установленный пунктом 6.1 договора, объект долевого строительства, имеющий следующие характеристики: секция 3, этаж 20, порядковый номер на площадке 1, условный номер объекта 282, количество комнат 3, общая площадь 82,40 кв. м.

Цена договора составила 5 211 520 рублей (пункт 4.1 договора), которые уплачены участниками в полном объеме.

Пунктом 6.1 договора стороны установили срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам не позднее 31.12.2017.

Поскольку застройщик взятые на себя по договору обязательства не выполнил, участники в

одностороннем порядке отказались от исполнения договора, направив уведомление застройщику 25.10.2018.

Застройщик 23.11.2018 возвратил участникам уплаченные ими по договору 5 211 520 рублей.

По заказу дольщиков независимым оценщиком была произведена оценка сопоставимого товара, согласно заключению которого по состоянию на 01.11.2018 стоимость аналогичной квартиры составляет 6 000 000 рублей.

Таким образом, по расчету истца разница между стоимостью квартиры на момент ее оплаты и на момент расторжения договора составила 788 480 рублей.

Алтухов А.И., Алтухова Е.В. (цеденты) и Предприниматель (цессионарий) 01.03.2019 заключили договор N 04.12.18-2 уступки прав требования, согласно которому цеденты уступили, а цессионарий принял право на взыскание убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, разницы рыночной стоимости объекта долевого участия, возникших вследствие нарушения Обществом своих обязательств по договору участия в долевом строительстве от 29.09.2016 N Б/28-007-И и последующего расторжения названного договора.

Поскольку досудебный порядок урегулирования спора, инициированный и реализованный истцом, не принес положительного результата, Предприниматель обратилась в суд с иском по настоящему делу, указав также, что за отказ от добровольного выполнения требований о выплате данных убытков с застройщика подлежит взысканию штраф в размере 50% от взысканной судом суммы.

Наличие спорных убытков истец обосновала нарушением застройщиком сроков передачи квартиры, являющейся предметом договора участия в долевом строительстве от 29.09.2016 N Б/28-007-И. По мнению истца, в связи с непередачей ответчиком квартиры в установленный договором срок участникам были причинены убытки в виде разницы между размером денежных средств, уплаченных гражданами для строительства квартиры, и стоимостью квартиры на момент расторжения договора.

Отказывая в удовлетворении иска, суды трех инстанций руководствовались положениями статей 393.1, 394 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статьями 1, 4, 6, 9, 10 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 об участии в долевом строительстве) и исходили из того, что предъявленные истцом убытки покрываются причитающимися участникам долевого строительства процентами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства, установленных пунктом 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, так как Предприниматель не представил доказательств того, что законной неустойки недостаточно для покрытия спорных убытков.

Суды отклонили ссылки истца на пункт 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в

будущем" и пункт 35 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, указав, что из названных пунктов постановления и обзора следует, что участник имеет право на взыскание убытков, в частности уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества. Вместе с тем данные разъяснения и обзор не содержат указаний на возможность взыскания таких убытков без учета положений пункта 1 статьи 394 Гражданского кодекса, то есть сверх причитающейся неустойки.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии со статьей 10 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Согласно пункту 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 данной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 данной статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить 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. Если в течение соответствующего установленного срока участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, и процентов на эту сумму за пользование указанными денежными средствами, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить денежные средства и проценты за пользование денежными средствами в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

Сходный механизм возврата денежных средств и уплаты процентов применим к различным типам договоров, что подтверждается разъяснениями, содержащимися в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 N 35 "О последствиях расторжения договора" (далее - постановление N 35), и специально для возврата предоплаты по купле-продаже - пунктом 4 статьи 487 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 5 Постановления N 35 вне зависимости от основания для расторжения договора сторона, обязанная вернуть имущество, возмещает другой стороне все выгоды, которые были извлечены первой стороной в связи с использованием, потреблением или переработкой

данного имущества, за вычетом понесенных ею необходимых расходов на его содержание. Если возвращаются денежные средства, подлежат уплате проценты на основании статьи 395 Гражданского кодекса с даты получения возвращаемой суммы другой стороной (ответчиком).

Таким образом, проценты, начисляемые в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, являются минимальным презюмируемым размером платы за пользование деньгами застройщиком без осуществления им встречного предоставления.

Однако такая плата за пользование денежными средствами не покрывает убытков кредитора, связанных с неисполнением основного обязательства, ради возникновения которого заключался расторгнутый договор, например о передаче в собственность нежилых помещений.

Поэтому названные проценты являются зачетными лишь в отношении убытков, вызванных непосредственной просрочкой исполнения, но не покрывают какую-либо часть убытков, вызванных полным неисполнением обязательства.

В связи с изложенным судебная коллегия полагает, что в случаях, когда кредитор расторгает договор и требует на основании пункта 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса возмещения абстрактных убытков, вызванных удорожанием на рынке аналогичных подлежащему передаче объектов, то такие убытки подлежат взысканию в полном размере помимо начисленных процентов.

Такой подход соответствует принципу полного возмещения убытков, закрепленному в статье 15 и в пунктах 1, 2 статьи 393 Гражданского кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 15 Гражданского кодекса 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).

Статья 391.1 Гражданского кодекса в целях облегчения процесса доказывания кредитором возникших у него в связи с неисполнением убытков предоставляет ему возможные методы расчета убытков, которые при этом не являются исключительными: конкретный метод и абстрактный метод.

Абстрактный метод расчета убытков предполагает взыскание в пользу кредитора разницы между текущей ценой исполнения и ценой, установленной договором за исполнение (пункт 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса).

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" разъяснено, что, по смыслу статьи 393.1, пунктов 1 и 2 статьи 405 Гражданского кодекса, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

В указанном случае убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой возмещаются соответствующей стороной независимо от того,

заклучалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка. Если в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения таких убытков и тогда, когда замещающая сделка им не заключалась.

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте - цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов (пункт 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса).

Если взыскание процентов за пользование денежными средствами призвано компенсировать убытки кредитора, связанные с отсутствием в определенный период времени у него денежных средств без встречного предоставления, то взыскание убытков, рассчитанных по абстрактному методу, компенсирует будущие потери кредитора на приобретение исполнения, которое не осуществил должник.

Несмотря на то, что договор участия в долевом строительстве касается передачи конкретной вещи, судебная коллегия полагает возможным применение механизма расчета абстрактных убытков к этим отношениям. Так, например, законодательство о государственной кадастровой оценке предполагает возможность рассматривать объекты недвижимости как сопоставимые товары в смысле пункта 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса.

Таким образом, проценты, взыскиваемые на основании части 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, и убытки, рассчитанные на основании абстрактного метода согласно пункту 2 статьи 393.1 Гражданского кодекса, призваны компенсировать разные потери кредитора, не пересекаются между собой и в силу принципа полного возмещения убытков (восстановительного характера гражданско-правовой ответственности), должны взыскиваться наряду друг с другом.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в пункте 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 N 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем", абзаце первом и четвертом пункта 31 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", пунктах 8 и 35 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды первой, апелляционной и кассационной инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении суду надлежит учесть изложенное и рассмотреть иск по существу заявленных требований.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Московской области от 07.08.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 03.10.2019 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 22.01.2020 по делу N А41-43982/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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
Г.Г.ПОПОВА

Судья
Е.Н.Золотова

Судья
Н.С.Чучунова
