



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 19 января 2021 г. N 69-КГ20-15-К7

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

председательствующего Астахова С.В.,

судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Волкова Юрия Анатольевича к акционерному обществу "Сибстройсервис" о защите прав потребителя

по кассационной жалобе представителя Волкова Ю.А. Беляева В.А. на решение Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 23 сентября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11 февраля 2020 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав представителя АО "Сибстройсервис" Воробьеву И.Е., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Волков Ю.А. обратился в суд с названным иском к АО "Сибстройсервис", указав в обоснование заявленных требований, что 27 апреля 2017 г. между АО "Сибстройсервис" и Казначеевым А.Г. был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, а 29 апреля 2019 г. между Казначеевым А.Г. и Волковым Ю.А. - договор уступки требования (цессии), в соответствии с которым к последнему перешло право требовать от АО "Сибстройсервис" передачи в собственность однокомнатной квартиры N <...> в 1 подъезде на 4 этаже, расположенной по адресу: <...>.

Общая стоимость объекта по договору составила 720 000 руб.

Ввиду невыполнения застройщиком в предусмотренный договором срок обязательства по передаче введенного в эксплуатацию объекта недвижимости участнику долевого строительства истец отказался от исполнения сделки, направив уведомление о ее расторжении ответчику, который нарушил срок возврата уплаченных в счет цены договора денежных средств.

Волков Ю.А., полагая, что действиями застройщика нарушены его права как потребителя, просил взыскать с АО "Сибстройсервис" денежную сумму, уплаченную по договору участия в долевом строительстве, проценты за пользование указанными денежными средствами, проценты за пользование чужими денежными средствами в связи с нарушением срока их возврата, убытки в

виде разницы между ценой, уплаченной по договору долевого строительства, и рыночной стоимостью объекта на момент расторжения сделки в размере 450 000 руб., компенсацию морального вреда, штраф и судебные расходы.

Решением Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 23 сентября 2019 г. иски удовлетворены частично, в том числе отказано в удовлетворении требований о возмещении убытков в виде разницы между рыночной стоимостью объекта долевого строительства и ценой, уплаченной по договору.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 11 февраля 2020 г. решение суда первой инстанции изменено в части размера суммы штрафа и общего размера взысканных денежных средств. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Волкова Ю.А. ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений в части отказа в удовлетворении исковых требований о возмещении убытков, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 14 декабря 2020 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 кассационной жалобе, и возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со **статьей 390.14** Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке 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 и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 27 апреля 2017 г. между АО "Сибстройсервис" и Казначеевым А.Г. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, в соответствии с которым застройщик обязан предоставить дольщику по окончании строительства однокомнатную квартиру в многоквартирном жилом доме по адресу: <...>

Обязательство по оплате квартиры исполнено Казначеевым А.Г. в полном объеме.

В соответствии с пунктом 3.2 договора застройщик принял на себя обязательство обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в IV квартале 2018 года и передать участнику долевого

строительства квартиру по передаточному акту в течение двух месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию, то есть не позднее 28 февраля 2018 г.

29 апреля 2019 г. между Казначеевым А.Г. (правообладатель) и Волковым Ю.А. (правопреемник) заключен договор уступки требования (цессии), в соответствии с которым к последнему перешли в полном объеме права (требования), принадлежащие правообладателю как участнику долевого строительства по договору от 27 апреля 2017 г.

Стоимость уступаемой доли в размере 720 000 руб. оплачена Волковым Ю.А. в полном объеме.

26 июня 2019 г. ввиду неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, истец уведомил ответчика об одностороннем расторжении сделки и потребовал возврата уплаченных по договору долевого участия денежных средств.

Согласно оценке ООО "Ассоциация грэйд", произведенной по заказу Волкова Ю.А., по состоянию на 25 июня 2019 г. рыночная стоимость указанной выше квартиры составляет 1 170 000 руб.

По расчету истца разница между ценой, уплаченной по договору участия в долевом строительстве, и стоимостью квартиры на момент расторжения договора составила 450 000 руб.

Отказывая в удовлетворении исковых требований о возмещении требуемых истцом убытков, суд первой инстанции, с которым в этом согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что неполучение жилого помещения явилось следствием действий самого истца, достоверно знавшего о нарушении ответчиком срока передачи объекта и утратившего интерес в его приобретении, тогда как вина застройщика заключается не в отказе от исполнения обязательства, а в нарушении сроков его исполнения, в связи с чем указанные требования выходят за рамки ответственности АО "Сибстройсервис".

Суд отметил, что истец не предпринимал мер к приобретению аналогичных объектов недвижимости, доказательств подобного намерения Волковым Ю.А. не представлено.

Суд кассационной инстанции указал, что до направления истцом ответчику уведомления о расторжении договора жилой дом, в котором расположена квартира, был введен в эксплуатацию, что исключает вывод о возникновении убытков на стороне истца.

Таким образом, по мнению суда кассационной инстанции, необходимость приобретения другого жилья не была обусловлена виновным поведением застройщика.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм права.

Пунктом 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии со [статьей 384](#) указанного кодекса, 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.

Таким образом, перемена лиц на стороне кредитора не изменяет размер ответственности должника в случае нарушения им обязательства. Для разрешения вопроса о возмещении убытков также не имеет значения момент заключения договора, на основании которого произошла уступка требования, и цена, уплаченная цессионарием cedentu по этому договору.

Согласно [статье 393.1](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора ([пункт 1](#)).

Если кредитор не заключил аналогичный договор взамен прекращенного договора, но в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой.

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](#)).

В силу [статьи 405](#) данного кодекса должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения ([пункт 1](#)).

Если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора, он может отказаться от принятия исполнения и требовать возмещения убытков ([пункт 2](#)).

В [пункте 11](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. 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, заключалась 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 ([пункт](#)

2 статьи 393.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии со [статьей 10](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Как разъяснено в [пункте 2](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17, если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, [Закон](#) о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Из [абзаца первого пункта 31](#) указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что убытки, причиненные потребителю в связи с нарушением изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) его прав, подлежат возмещению в полном объеме, кроме случаев, когда законом установлен ограниченный размер ответственности. При этом следует иметь в виду, что убытки возмещаются сверх неустойки (пени), установленной законом или договором.

Учитывая это, при рассмотрении требований потребителя о возмещении убытков, связанных с возвратом товара ненадлежащего качества, суд вправе удовлетворить требование потребителя о взыскании разницы между ценой такого товара, установленной договором купли-продажи, и ценой аналогичного товара на время удовлетворения требований о взыскании уплаченной за товар ненадлежащего качества денежной суммы ([абзац четвертый](#)).

В [пункте 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 4 декабря 2013 г., разъяснено, что убытки, причиненные участнику долевого строительства расторжением договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным [частями 2 и 1.1 статьи 9](#) Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", подлежат возмещению застройщиком в полном объеме сверх суммы денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства, в том числе при переходе прав и обязанностей к новому застройщику от первоначального застройщика, не исполнившего своих обязательств.

Из приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации в их совокупности следует, что в случаях, когда кредитор по вине должника расторгает договор, он имеет право на возмещение убытков, вызванных удорожанием на рынке объектов, аналогичных подлежащему передаче ему объекту, независимо от уплаты должником процентов за пользование денежными средствами.

Таким образом, доводы судебных инстанций, приведенные в обоснование отказа в иске о возмещении убытков, в частности, указание на момент уступки требования, на возможную осведомленность цессионария о предстоящем нарушении обязательства должником, на то, что цессионарий не заключил замещающую сделку, противоречат приведенным положениям закона и разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления в части, касающейся отказа в возмещении убытков в виде разницы между ценой, уплаченной по договору долевого строительства, и стоимостью аналогичной квартиры на момент расторжения сделки, вынесены с существенными нарушениями норм права, вследствие чего подлежат отмене в указанной части с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь [статьями 390.14, 390.15, 390.16](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Нефтеюганского районного суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 23 сентября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты Мансийского автономного округа - Югры от 11 февраля 2020 г. и [определение](#) судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 28 мая 2020 г. отменить в части, касающейся отказа в возмещении убытков в виде разницы между размером денежных средств, оплаченных за строительство квартиры по договору, и стоимостью аналогичной квартиры на момент расторжения договора. Направить дело на новое рассмотрение в указанной части в суд первой инстанции.
