



50RS0005-01-2020-001095-62

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ22-4-К1

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 мая 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.  
судей Горшкова В.В. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Зиньковой Екатерины Сергеевны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированному застройщику «Гефест-Инвест» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, убытков и судебных расходов

по кассационной жалобе Зиньковой Е.С. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 декабря 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., выслушав представителя Зиньковой Е.С. – Дегтянникова В.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Зинькова Е.С. обратилась в суд с названным выше иском к ООО СЗ «Гефест-Инвест» указав, что ответчиком нарушен предусмотренный

договором срок передачи объекта долевого строительства и истец была вынуждена на этот срок нанимать жилое помещение.

Решением Дмитровского городского суда Московской области от 3 июня 2020 г. исковые требования удовлетворены частично. В пользу Зиньковой Е.С. взыскана неустойка за период с 31 июля 2019 г. по 19 февраля 2019 г. в размере 110 000 руб., компенсация морального вреда – 10 000 руб., штраф – 20 000 руб., убытки – 150 000 рублей и судебные расходы.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 декабря 2020 г. решение суда первой инстанции отменено в части взыскания с ответчика в пользу Зиньковой Е.С. убытков и в этой части принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. апелляционное определение оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 22 апреля 2022 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 5 апреля 2018 г. между истцом и ООО СЗ «Гефест-Инвест» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

муниципальный район, городское поселение [REDACTED],  
[REDACTED]

Объект долевого строительства – однокомнатная квартира № [REDACTED] на 3 этаже, номер секции – 1, номер на площадке – 1, проектной площадью 38,9 кв. м.

ООО СЗ «Гефест-Инвест» в соответствии с договором участия в долевом строительстве обязалось не позднее 4 квартала 2018 года ввести жилой дом в эксплуатацию и передать истице квартиру в течение 4 месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункты 3.4, 3.5 договора).

Дополнительными соглашениями № 1 и № 2 от 13 октября 2018 г. сторонами согласован срок передачи объекта долевого строительства – до 30 июля 2019 г. и изменена цена договора на 2 645 200 рублей в связи с проведением отделочных работ. Оплата по договору произведена истицей в полном размере.

Квартира Зиньковой Е.С. передана 19 февраля 2020 г.

Удовлетворяя иск частично, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком нарушен предусмотренный договором срок передачи истице объекта долевого строительства.

Кроме того, судом первой инстанции с ответчика в пользу истца взысканы убытки в виде расходов по найму квартиры за период с 1 августа 2019 г. по 31 января 2020 г.

Судебная коллегия Московского областного суда не согласилась с решением суда первой инстанции в части взыскания убытков в виде расходов по найму квартиры и приняла в этой части новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Суд апелляционной инстанции указал, что в заявленный спорный период истица имела регистрацию в г. [REDACTED] области, при этом в период с 1 августа 2019 г. по 31 января 2020 г. проживала на основании договора найма в квартире по указанному адресу, однако между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства и затратами истца, понесенными ей по найму жилого помещения, отсутствует причинно-следственная связь, поскольку Зиньковой Е.С. не представлено доказательств невозможности проживания по месту регистрации в Рязанской области и осуществления трудовой деятельности в этом регионе, а также того, что необходимость заключения договора найма квартиры обусловлена только допущенной застройщиком просрочкой передачи объекта долевого строительства, в том числе с учетом того, что, как пояснил представитель

истицы в судебном заседании, переезд в г. Долгопрудный произведен Зиньковой Е.С. еще до заключения договора долевого участия в строительстве жилья. Отсутствие у истца на праве собственности иного жилья на территории г. Москвы и Московской области о данных обстоятельствах не свидетельствует.

В связи с этим, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что в данном случае наем истцом жилого помещения является ее личным волеизъявлением и не является вынужденным, в связи с чем не имеется оснований для признания расходов на наем жилья убытками Зиньковой Е.С., подлежащими возмещению ответчиком.

Судебная коллегия по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций в части отказа во взыскании в пользу истца убытков согласиться нельзя по следующим основаниям:

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (пункт 1).

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), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (пункт 2).

В силу статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 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 настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Судом первой инстанции установлено, что объект долевого строительства должен был быть передан до 30 июля 2019 г., однако фактически передан участнику долевого строительства 19 февраля 2020 г.

На момент нарушения застройщиком обязательства по передаче объекта в срок Зинькова Е.С. была зарегистрирована в г. Сасово Рязанской области, то есть в населенном пункте, находящемся на значительном расстоянии от места фактического проживания и работы.

При этом у истца отсутствовало иное недвижимое имущество на территории г. Москва и Московской области, а договор долевого участия в строительстве предусматривал, что готовый объект долевого строительства – это благоустроенная квартира с полным комплексом выполненных отделочных работ, то есть жилое помещение готовое для заселения и проживания, а также расположенное вблизи места работы истца.

В связи с этим с несвоевременной передачей объекта недвижимости истец в период с 30 июля 2019 г. по 19 февраля 2020 г. вынужденно продолжала нести затраты по найму жилого помещения.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции об отсутствии причинно-следственной связи между просрочкой застройщика по передаче объекта долевого строительства и затратами истца, понесенными ей по найму жилого помещения, нельзя признать правильным и основанным на обстоятельствах установленных судами.

Кроме того, в нарушение требований статей 67, 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судом апелляционной инстанции не дана оценка доводам заявителя о том, что в случае соблюдения ответчиком обязательства по передаче квартиры в установленный срок, истица получила бы возможность незамедлительно использовать ее для проживания, а необходимость в найме аналогичного жилья и, соответственно, связанные с этим затраты не возникли бы, что также подтверждает наличие причинно-следственной связи между просрочкой застройщика и убытками Зиньковой Е.С. в виде расходов по найму квартиры.

Судом первой инстанции при разрешении вопроса о взыскании в пользу Зиньковой Е.С. убытков данные доводы были учтены и им дана надлежащая оценка, оснований не согласиться с которой не имеется.

Нормы материального права судом первой инстанции применены правильно.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что при данных обстоятельствах правовых оснований для отмены решения суда первой инстанции в части взыскания с

общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гефест-Инвест» в пользу Зиньковой Е.С. убытков в размере 150 000 руб. у суда апелляционной инстанции не имелось.

С учетом изложенного определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 декабря 2020 г. в указанной выше части и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. подлежат отмене, а решение суда первой инстанции в данной части – оставлению без изменения.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 14 декабря 2020 г., которым отменено решение Дмитровского городского суда Московской области от 3 июня 2020 г. в части взыскания с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Гефест-Инвест» в пользу Зиньковой Е.С. убытков в размере 150 000 руб. и постановлено решение об отказе в иске и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 24 июня 2021 г. отменить, решение суда первой инстанции в указанной части оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

