



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело 46-КГ18-38

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 сентября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Зайцевой Т.В. к ООО «Прогресс-Н» о взыскании неустойки, штрафа, возмещении убытков, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Зайцевой Т.В. на решение Промышленного районного суда г. Самары от 27 сентября 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 18 декабря 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя ООО «Прогресс-Н» Мишкиной Е.А. по доверенности, возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Зайцева Т.В. обратилась в суд с иском (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) к ООО «Прогресс-Н» о взыскании неустойки за период с 11 февраля 2016 г. по 25 июля 2017 г. в размере 846 690, 45 руб.,

штрафа в размере 50 % от присужденной суммы, возмещении убытков в виде расходов по найму квартиры в размере 170 000 руб., компенсации морального вреда в размере 100 000 руб.

Решением Промышленного районного суда г. Самары от 27 сентября 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 18 декабря 2017 г., исковые требования удовлетворены частично. С ООО «Прогресс-Н» в пользу Зайцевой Т.В. взысканы неустойка за просрочку исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве в размере 80 000 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 45 000 руб., а всего 135 000 руб. С общества также взыскана государственная пошлина в доход государства в размере 4000 руб.

В кассационной жалобе Зайцевой Т.В. содержится просьба об отмене решения Промышленного районного суда г. Самары от 27 сентября 2017 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 18 декабря 2017 г. в части уменьшения размера взысканной неустойки и отказа в удовлетворении исковых требований о возмещении убытков.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 30 июля 2018 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, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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.

Такие нарушения норм права были допущены при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 14 апреля 2015 г. между Зайцевой Т.В. (дольщик) и ООО «Прогресс-Н» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: г. [REDACTED] и передать дольщику однокомнатную квартиру в секции 1в на 9 этаже, строительный номер [REDACTED],

общей площадью 43,96 кв.м стоимостью 2 356 500 руб.; срок передачи объекта дольщику – не позднее 10 февраля 2016 г. (л.д. 28-39).

Обязательство по оплате квартиры Зайцева Т.В. исполнила в полном объеме (л.д. 78), однако ООО «Прогресс-Н» обязательство по передаче квартиры не исполнило.

Суд первой инстанции, с выводами которого согласился суд апелляционной инстанции, удовлетворил иски частично, исходя из того, что застройщик нарушил обязательство по своевременной передаче объекта долевого строительства. При этом суд снизил размер подлежащей взысканию неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Кроме того, суд отказал истцу во взыскании убытков в виде расходов по найму однокомнатной квартиры, поскольку пришел к выводу о том, что строящаяся квартира не подлежала отделке, что обуславливало невозможность ее немедленного использования по назначению.

С решениями судов первой и апелляционной инстанций в части уменьшения размера взысканной неустойки согласиться нельзя по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 6 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) (здесь и далее правовые нормы приведены в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блока-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 данной статьи.

В соответствии с частью 2 статьи 6 указанного Закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно абзацу первому статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В абзаце 2 пункта 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

По смыслу пункта 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» при взыскании неустойки с лиц, не являющихся коммерческими организациями, индивидуальными предпринимателями, а равно некоммерческими организациями при осуществлении ими приносящей доход деятельности, правила статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности, и при наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу пункта 72 (абзац первый) названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации заявление ответчика о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть сделано исключительно при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции в случае, если он перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции (часть 5 статьи 330, статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, часть 6.1 статьи 268, часть 1 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 9 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2017 г., размер неустойки за нарушение срока передачи объекта

долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления застройщика. Последний должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Таким образом, по смыслу закона и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, применение положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по спорам, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Это судами учтено не было.

Из отзыва на исковое заявление ООО «Прогресс-Н» следует, что ответчик готов выплатить истцу неустойку, но только после передачи объекта долевого строительства истцу. Аналогичной позиции ответчик придерживался и при подаче апелляционной жалобы (л.д. 212 – 216). При этом какого-либо несогласия с размером предъявленной к взысканию неустойки заявлено не было (л.д. 148 – 151).

При таких обстоятельствах снижение размера неустойки по инициативе суда нельзя признать правомерным.

Кроме того, суду следовало установить, когда квартира в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED], могла быть использована истцом для проживания, и с учетом этого обстоятельства определить наличие или отсутствие оснований для возмещения убытков в виде расходов по найму однокомнатной квартиры.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя.

В связи с этим Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 18 декабря 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Самарского областного суда от 18 декабря 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

