



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ15-48

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

3 ноября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Асташова С.В., Гетман Е.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Кулагина А.М. к ООО «Коопстрой» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, по встречному иску ООО «Коопстрой» к Кулагину А.М. об обязанности заключить дополнительное соглашение по кассационной жалобе Кулагина А.М. на решение Королёвского городского суда Московской области от 9 октября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 января 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения представителя ООО «Коопстрой» Кошелевой С.Т., возражавшей против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Кулагин А.М. обратился в суд с иском к ООО «Коопстрой» о

взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 марта 2014 г. по 30 апреля 2014 г. в размере [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., компенсации морального вреда в размере [REDACTED] руб., ссылаясь на то, что 27 сентября 2013 г. стороны заключили договор долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: [REDACTED], [REDACTED], в соответствии с которым ООО «Коопстрой» обязалось в срок до 1 марта 2014 г. передать истцу квартиру в указанном доме. Кулагин А.М. своё обязательство по оплате исполнил в полном объеме, перечислив ответчику [REDACTED] руб., в то время как ООО «Коопстрой» нарушило сроки строительства и передачи квартиры истцу.

ООО «Коопстрой» обратилось в суд со встречным иском к Кулагину А.М. об обязанности подписать дополнительное соглашение о переносе срока ввода объекта в эксплуатацию.

Решением Королёвского городского суда Московской области от 9 октября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 января 2015 г., требования Кулагина А.М. удовлетворены частично. С «Коопстрой» в пользу Кулагина А.М. взысканы неустойка за период с марта 2014 г. по 30 апреля 2014 г. в размере [REDACTED] руб., компенсация морального вреда в размере [REDACTED] руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере [REDACTED] руб. В удовлетворении встречных исковых требований ООО «Коопстрой» к Кулагину А.М. об обязанности подписать дополнительное соглашение отказано.

В кассационной жалобе Кулагина А.М. поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 1 октября 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы 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.

Согласно статье 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 судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 27 сентября 2013 г. между ООО «Коопстрой» (застройщик), с одной стороны, и Кулагиным А.М. (дольщик), с другой стороны, заключён договор долевого участия в строительстве жилого дома по адресу: [REDACTED] (л.д. 7-17).

В соответствии с п. 3.1 Договора, Застройщик обязался в оговоренные сроки своими силами или с привлечением Генподрядных и Субподрядных организаций построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать в собственность Дольщика объект долевого строительства, в виде жилой квартиры в строящемся доме по адресу: [REDACTED].

Дольщик обязался в оговоренные Договором сроки уплатить цену Договора и принять квартиру, указанную в п.3.1, (п.3.2 договора).

Согласно п. 4.1 Договора, цена объекта составляет [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

В силу п. 5.1.5. Договора Застройщик обязался в течение двух месяцев, после получения Застройщиком разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию, передать объект долевого строительства Дольщику.

В соответствии с п.3.4 Договора, предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 31 декабря 2013 г.

Судом также установлено, что Кулагин А.М. свои обязательства по договору исполнил, оплату произвёл своевременно и в полном объёме.

На момент рассмотрения спора ООО «Коопстрой» разрешение на ввод в эксплуатацию не получило, объект долевого строительства Кулагину А.М. не передало.

Разрешая спор, суд исходил из наличия правовых оснований для частичного удовлетворения исковых требований Кулагина А.М., поскольку ответчиком не исполнены обязательства по передаче квартиры в обусловленный договором срок.

Вместе с тем суд, посчитав размер подлежащей взысканию неустойки несоразмерным последствиям нарушения обязательств, пришел к выводу о наличии оснований для уменьшения ее размера.

При этом суд указал на то, что доказательств, подтверждающих, что просрочка непередачи квартиры истцу повлекла для него какие-либо вредные последствия, значительные убытки либо утрату имущества, суду не представлено.

Судебная коллегия согласилась с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что вывод судебных инстанций о наличии оснований для снижения размера подлежащей взысканию неустойки сделан без учета требований закона.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании части 9 статьи 4 указанного Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин,

использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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.

Следовательно, к спорным правоотношениям, возникшим из договора участия в долевом строительстве, подлежит применению Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Согласно части 2 статьи 6 названного выше Федерального 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 Постановления Пленума от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, 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.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Между тем положения приведенных выше правовых норм не были учтены судом при разрешении спора.

В материалах дела отсутствуют сведения, подтверждающие, что ответчиком было заявлено о снижении размера подлежащей взысканию неустойки.

Также в решении суда не указано, в чем заключается несоразмерность размера неустойки последствиям нарушения обязательства.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные нарушения норм права существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Кулагина А.М.

Поскольку повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 1 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»), а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Московского областного суда от 19 января 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи