



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ15-214

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 декабря 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Горшкова В.В.,  
Романовского С.В., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Краснодарской региональной общественной организации «Общество по защите прав потребителей» в интересах Ермаковой Ю. Г. к обществу с ограниченной ответственностью «Остров-96» о защите прав потребителя по кассационной жалобе Краснодарской региональной общественной организации «Общество по защите прав потребителей» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 марта 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Краснодарской региональной общественной организации «Общество по защите прав потребителей» Новикова А.А., выступающего по доверенности и поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

КРОО «Общество по защите прав потребителей» в интересах Ермаковой Ю.Г. обратилась в суд с указанным выше иском, ссылаясь на то,

что 18 ноября 2011 г. между ООО «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (участник долевого строительства) и ООО «Остров-96» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. В соответствии с условиями договора застройщик обязан построить дом, выполнить работы по отделке, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать объекты строительства участнику долевого строительства не позднее 1 марта 2014 г.

5 сентября 2013 г. между ООО «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» и Ермаковой Ю.Г. заключён договор уступки права требования квартиры в строящемся доме.

Обязательства по оплате стоимости данной квартиры выполнены полностью.

Поскольку ООО «Остров-96» свои обязательства в установленный договором срок не исполнило, передало квартиру Ермаковой Ю.Г. лишь 9 сентября 2014 г., КРОО «Общество по защите прав потребителей» обратилась в суд с требованиями о защите прав потребителя и просила взыскать с ООО «Остров-96» в пользу Ермаковой Ю.Г. неустойку – [REDACTED] руб., компенсацию морального вреда – [REDACTED] руб., а также взыскать штраф.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 17 декабря 2014 г. иск удовлетворён частично, с ответчика в пользу Ермаковой Ю.Г. взыскана неустойка в сумме [REDACTED] руб., компенсация морального вреда – [REDACTED] руб., штраф – [REDACTED] руб., в пользу КРОО «Общество по защите прав потребителей» взыскан штраф – [REDACTED] руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 марта 2015 г. решение суда первой инстанции отменено в части взыскания с ответчика компенсации морального вреда и штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке, в указанной части принято новое решение об отказе в иске. Кроме того, решение суда изменено в части взыскания неустойки, размер которой снижен до [REDACTED] руб.

В кассационной жалобе КРОО «Общество по защите прав потребителей» ставит вопрос об отмене определения суда апелляционной инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 20 ноября 2015 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.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения норм материального права были допущены судом апелляционной инстанций по настоящему делу.

Как установлено судом первой инстанции и следует из материалов дела, 18 ноября 2011 г. между ООО «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» (участник долевого строительства) и ООО «Остров-96» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. В соответствии с условиями договора застройщик обязан построить дом, выполнить работы по отделке, получить разрешение на ввод его в эксплуатацию и передать объект (квартиру) участнику долевого строительства не позднее 1 марта 2014 г. (л.д. 7–13).

5 сентября 2013 г. между ООО «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» и Ермаковой Ю.Г. заключён договор уступки права (требования) передачи ей квартиры [REDACTED] в указанном выше строящемся доме (л.д. 53–60).

На момент заключения договора уступки права (требования) обязательства по оплате стоимости строительства данной квартиры ООО «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» исполнены полностью (л.д. 61).

Ермакова Ю.Г. свои обязательства по договору с ООО «Управляющая компания КапиталЪ Паевые Инвестиционные Фонды» выполнила полностью (л.д. 63).

Между тем ООО «Остров-96» свои обязательства в установленный договором срок не исполнило, передало квартиру Ермаковой Ю.Г. по акту приёма передачи лишь 9 сентября 2014 г. (л.д. 64).

Судом первой инстанции постановлено указанное выше решение.

Отменяя решение суда первой инстанции в части взыскания с ответчика компенсации морального вреда, а также штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке и отказывая в иске в указанной части, суд апелляционной инстанции исходил из того, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из

договора долевого участия в строительстве жилья, которые регулируются Федеральным законом 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).

По мнению суда апелляционной инстанции, на данные правоотношения не распространяются положения Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-I «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) в части взыскания компенсации морального вреда и штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке.

Суд апелляционной инстанции сослался также на то, что договор долевого участия в строительстве жилья, а также договор уступки прав (требований) не прошли государственную регистрацию.

Кроме того, суд апелляционной инстанции указал, что передача гражданам прав путём уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, не допускается.

Между тем с данными выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с преамбулой Закона о защите прав потребителей указанный закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортёрами, продавцами при передаче товаров (выполнении работ, оказании услуг). При этом потребителем является гражданин, не только заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, но и имеющий намерение заказать или приобрести такие товары (работы, услуги).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 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, импортёр), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Как установлено судом, на основании договора уступки и договора участия в долевом строительстве Ермакова Ю.Г. приобрела право требования передачи ей квартиры с целью удовлетворения её личных, семейных потребностей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик является юридическим лицом, осуществляющим строительство многоквартирного жилого дома, жилые помещения в котором предназначены для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

В пункте 2 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации указано, что 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.

Законом об участии в долевом строительстве вопросы компенсации морального вреда и взыскания штрафа не урегулированы, а следовательно, положения Закона о защите прав потребителей в этой части должны быть применены по настоящему делу.

То обстоятельство, что право приобретения истцом квартиры в строящемся доме основано на договоре уступки права (требования), заключённом с участником долевого строительства – юридическим лицом, а также отсутствует государственная регистрация договоров, само по себе не является основанием для лишения Ермаковой Ю.Г. статуса гражданина–потребителя по отношению к застройщику, а также для лишения её гарантий защиты прав, предусмотренных Законом о защите прав потребителей.

В соответствии с частью 2.1 статьи Закона об участии в долевом строительстве сделка по привлечению денежных средств граждан для строительства, совершённая в нарушение требований, установленных данным законом, может быть признана судом недействительной только по иску гражданина, заключившего такую сделку.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу об ошибочном

неприменении судом апелляционной инстанции к спорным отношениям положений Закона о защите прав потребителей.

Неприменение судом апелляционной инстанции положений указанного закона само по себе могло привести к неправильному разрешению спора, как в части касающейся требований о компенсации морального вреда и взыскании штрафа, так и в части, касающейся неустойки.

Согласно части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трёхсотой 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 (пеню) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии со статьёй 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент разрешения спора), если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Поскольку истец является гражданином-потребителем, то подлежали учёту также разъяснения, содержащиеся в пункте 34 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, о том, 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.

Суд первой инстанции, снижая размер неустойки с [REDACTED] руб. до [REDACTED] руб., сослался на выполнение ответчиком дополнительных работ по благоустройству, смягчающих последствия нарушения прав истца.

Снижая размер неустойки до [REDACTED] руб., суд апелляционной инстанции сослался лишь на то, что ответчик признал требования о неустойке только в этом размере.

Между тем данный довод судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда не основан на законе и не может служить основанием для применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снижения неустойки.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 24 марта 2015 г. подлежит отмене в полном объёме с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и 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 Краснодарского краевого суда от 24 марта 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

