



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 49-КГ16-28

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 января 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Захарова Н. В. к обществу с ограниченной ответственностью «СУ-1 ОАО «Госстрой» о признании договора участия в долевом строительстве жилья расторгнутым, взыскании денежных средств, уплаченных по договору, процентов за пользование денежными средствами, штрафа

по кассационной жалобе Захарова Н.В. на решение Кировского районного суда г. Уфы от 6 апреля 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 7 июня 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В.,

**установила:**

Захаров Н.В. обратился в суд с иском к ООО «СУ-1 ОАО «Госстрой» (далее - Общество) о признании расторгнутым заключенного между ними договора участия в долевом строительстве от 21 мая 2014 г., взыскании уплаченных по этому договору денежных средств в размере 4 726 540 руб., процентов за пользование денежными средствами за период с 30 мая 2014 г.

по 30 июня 2015 г. и с 20 ноября 2015 г. по 1 февраля 2016 г. в размере 1 242 604 руб., штрафа в размере 50% от присужденной суммы.

В обоснование заявленных исковых требований Захаров Н.В. ссылался на то, что по условиям заключенного между ним и ответчиком договора участия в долевом строительстве от 21 мая 2014 г. Общество обязалось передать Захарову Н.В. объект долевого строительства (квартиру) в срок до 30 июня 2015 г. Захаров Н.В. во исполнение данного договора своевременно выплатил Обществу 4 726 540 руб., однако Общество своих обязательств по передаче истцу объекта долевого строительства не исполнило.

18 декабря 2015 г. истец направил Обществу уведомление об отказе от договора участия в долевом строительстве и требование о возврате уплаченных денежных средств и выплате процентов на них, однако это уведомление ответчиком оставлено без ответа.

Решением Кировского районного суда г. Уфы от 6 апреля 2016 г. исковые требования удовлетворены частично: заключенный между Обществом и Захаровым Н.В. договор участия в долевом строительстве признан расторгнутым, с Общества в пользу Захарова Н.В. взысканы уплаченные по названному договору денежные средства в размере 4 726 540 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 30 мая 2014 г. по 30 июня 2015 г. и с 20 ноября 2015 г. по 1 февраля 2016 г. в размере 30 000 руб. и штраф в размере 100 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 7 июня 2016 г. решение суда первой инстанции изменено в части взыскания в местный бюджет с Захарова Н.В. государственной пошлины, в указанной части по делу принято решение о взыскании в местный бюджет государственной пошлины с Общества. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Захаров Н.В. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 28 декабря 2016 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 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 допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 21 мая 2014 г. между Захаровым Н.В., как участником долевого строительства, и Обществом, как застройщиком, был заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался не позднее 30 июня 2015 г. ввести в эксплуатацию жилой дом в квартале, ограниченном улицами [REDACTED] и передать квартиру № [REDACTED] в этом доме участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязался передать застройщику 4 726 540 руб.

30 мая 2014 г. Захаров Н.В. перечислил Обществу денежные средства в размере 4 726 540 руб.

Общество своих обязательств по вводу дома в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства Захарову Н.В. не исполнило.

Вступившим в законную силу решением Кировского районного суда г. Уфы от 17 декабря 2015 г. с Общества в пользу Захарова Н.В. взыскана неустойка за просрочку передачи истцу объекта долевого строительства за период с 1 июля по 19 ноября 2015 г. в размере 120 000 руб.

Удовлетворяя искивые требования частично, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что ответчик не исполнил своих договорных обязательств перед истцом, а после реализации Захаровым Н.В. своего права на одностороннее расторжение договора не вернул ему переданные по этому договору денежные средства.

Снижая размер подлежащих взысканию с Общества процентов за пользование денежными средствами истца, суд сослался на то, что нарушение Обществом своих обязательств негативных последствий для Захарова Н.В. не повлекло, доказательства погашения истцом кредита, за счет которого осуществлялось финансирование строительства, представлено не было. Суд также снизил размер подлежащего взысканию с Общества штрафа.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные выводы судов в части снижения размера процентов за пользование денежными средствами Захарова Н.В. и штрафа основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с пунктом 2 статьи 9 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» застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 названной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 этой статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан вернуть участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Размер процентов за пользование денежными средствами участника долевого строительства может быть уменьшен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора от 21 мая 2014 г.), согласно которой если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В пункте 73 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности на нарушение обязательств» разъяснено, что бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

По настоящему делу судом не установлено обстоятельств несоразмерности неустойки по отношению к убыткам кредитора и необоснованности его выгоды, ответчиком доказательства таких обстоятельств не представлялись.

Напротив, суд апелляционной инстанции в нарушение приведенных требований материального права взыскал с застройщика проценты за неправомерное пользование денежными средствами участника долевого

строительства в размере значительно ниже как средних ставок по вкладам, так и учетной банковской ставки.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения восстановление нарушенных прав и законных интересов заявителя кассационной жалобы невозможно.

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 Верховного Суда Республики Башкортостан от 7 июня 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение ~~в суд~~ апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи