



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ17-4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 февраля 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,  
судей Романовского С.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Маркеловой Г.А. к открытому акционерному обществу «Московский комбинат хлебопродуктов» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе представителя Маркеловой Г.А. на решение Головинского районного суда г. Москвы от 24 ноября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Маркеловой Г.А. Тютюнина А.Д., поддержавшего доводы жалобы,

### установила:

Маркелова Г.А. обратилась в суд с иском к ОАО «Московский комбинат хлебопродуктов» (далее - общество) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда.

В обоснование заявленных требований Маркелова Г.А. указала, что 20 марта 2013 г. между истицей и ответчиком был заключен договор об участии в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого застройщик обязуется передать объект долевого

строительства - трёхкомнатную квартиру № ■, расположенную на 6 этаже в секции 2 жилого дома по адресу: г. ■, ■. При этом срок передачи спорной квартиры определен сторонами по договору не позднее 30 сентября 2014 г.

Обязанность Маркеловой Г.А. по оплате суммы долевого взноса по договору исполнена, однако ответчиком обязательства по заключенному между сторонами договору об участии в долевом строительстве нарушены, дом не введён в эксплуатацию.

14 сентября 2015 г. и 21 сентября 2015 г. Маркеловой Г.А. были направлены обществу требования о возмещении убытков, однако ответа на них она не получила.

Обращаясь в суд с иском, Маркелова Г.А. просила взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 1 апреля 2014 г. по 13 сентября 2015 г. в размере 1 733 123, 18 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, а также штраф.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 24 ноября 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 4 июля 2016 г., исковые требования Маркеловой Г.А. удовлетворены частично: с общества взыскана неустойка в размере 100 000 рублей, компенсация морального вреда 10 000 рублей, а также штраф в размере 10 000 рублей. С ответчика также взыскана в доход бюджета государственная пошлина в размере 3 500 рублей.

В кассационной жалобе поданной представителем Маркеловой Г.А., содержится просьба об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 30 января 2017 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, объяснения относительно 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.

Судом установлено, что 2 апреля 2012 г. общество и Маркелова Г.А. заключили предварительный договор о намерении заключить в будущем договор купли-продажи квартиры с условным номером [REDACTED], расположенной на 6 этаже в секции 2 жилого дома по адресу: г. [REDACTED], а также передать указанную в договоре квартиру в степени готовности, определенной Приложением №2 к предварительному договору купли-продажи квартиры.

9 апреля 2012 г. Маркеловой Г.А. оплачен обеспечительный платёж в размере указанной в предварительном договоре стоимости квартиры - 9 054 980 рублей.

20 марта 2013 г. Маркелова Г.А. и общество заключили основной договор об участии в долевом строительстве.

13 сентября 2015 г. Маркеловой Г.А. была направлена обществу претензия с требованием уплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору от 20 марта 2013 г. в размере 1 733 123 рублей в течение 10 календарных дней с момента получения ответчиком претензии.

Однако ответа на данную претензию Маркеловой Г.А. получено не было.

Удовлетворяя в части исковые требования Маркеловой Г.А., суд, исследовав представленные по делу доказательства в их совокупности, пришел к выводу о том, что поскольку в установленный договором об участии в долевом строительстве срок квартира не была передана истице, имеются основания для взыскания неустойки с ответчика в пользу истицы.

Разрешая заявленные исковые требования в части размера взыскания неустойки, суд указал, что размер данной выплаты, рассчитанный истицей, исходя из условий договора долевого участия, явно не соразмерен последствиям нарушения обязательства, и что выплата суммы неустойки в заявленном истицей размере приведёт к неосновательному обогащению Маркеловой Г.А. В связи с этим, суд счел возможным в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации снизить размер взыскиваемой с ответчика в пользу истицы неустойки до 100 000 рублей.

Данную позицию поддержал суд второй инстанции.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно положениям статей 309 - 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями заключённого договора и требованиям закона, а также иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и односторонне изменение его условий не допускаются.

Статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент заключения договора) предусмотрено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как указано в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 Гражданского кодекса РФ 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.

23 ноября 2015 г. представитель общества подал через экспедицию Головинского районного суда г. Москвы ходатайство об отложении рассмотрения дела в связи с занятостью в других судебных заседаниях.

Каких-либо иных ходатайств или заявлений от представителя ответчика, в том числе о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, материалы дела не содержат.

Истица Маркелова Г.А. оплатила стоимость долевого объекта полностью, однако ответчик свои обязательства по передаче объекта долевого участия в строительстве не исполнил.

Суд при разрешении заявленного спора по собственной инициативе, без соответствующего заявления ответчика применил положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, уменьшив размер неустойки более чем в 17 раз. При этом суд не указал, в чем заключается несоразмерность размера неустойки последствиям нарушения обязательства.

Кроме того, суд апелляционной инстанции согласился со снижением суммы штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Однако о её уменьшении представитель ответчика также не заявлял, что препятствовало применению статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах у суда апелляционной инстанции отсутствовали правовые основания для снижения размера подлежащих взысканию неустойки и штрафа.

С учетом изложенного апелляционное определение подлежит отмене, а дело – 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 городского суда от 4 июля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

