



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 71-КГ17-5

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 июня 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Киселёва А.П., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Котова Е.А. к обществу с ограниченной ответственностью «БаральтМ» о возложении обязанности устранить недостатки объекта долевого строительства, взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

по кассационной жалобе Котова Е.А. на решение Центрального районного суда г. Калининграда от 25 марта 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 27 июля 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя Котова Е.А. Овчарова Н.В., поддержавшего доводы жалобы, представителя ООО «БаральтМ» Ключкареву М.Ю., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Котов Е.А. обратился в суд с иском к ООО «БаральтМ» о возложении обязанности устранить недостатки объекта долевого строительства, взыскании неустойки в размере 182 453 руб. 42 коп., компенсации морального вреда, штрафа.

неустойки в размере 182 453 руб. 42 коп., компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование заявленных требований Котов Е.А. указал, что 15 декабря 2014 г. между ним, как участником долевого строительства, и ООО «БаральтМ», как застройщиком, был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома. По условиям данного договора квартира, являющаяся объектом долевого строительства, подлежала передаче истцу до 31 марта 2015 г. По мнению истца, ответчик нарушил предусмотренный договором срок передачи ему объекта долевого строительства, поскольку квартира имеет существенные недостатки, не позволяющие Котову Е.А. принять ее, а также была подключена к газораспределительной сети для газоснабжения лишь 17 июля 2015 г.

Решением Центрального районного суда г. Калининграда от 25 марта 2016 г. исковые требования удовлетворены частично: на ООО «БаральтМ» возложена обязанность в течение 15 дней со дня вступления решения суда в законную силу выполнить уклон пола балкона и устройство для отвода воды с пола балкона квартиры со строительным номером 34 в доме № [REDACTED] области в соответствии с СП 29.13330.2011 «Полы», с ООО «БаральтМ» в пользу Котова Е.А. взысканы неустойка в сумме 15 000 руб., компенсация морального вреда в сумме 3 000 руб. и штраф в сумме 9 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Калининградского областного суда от 27 июля 2016 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Котова Е.А. поставлен вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18 апреля 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, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

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 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.

При рассмотрении данного дела такие нарушения норм материального права были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 15 декабря 2014 г. между Котовым Е.А., как участником долевого строительства, и ООО

«БаральтМ», как застройщиком, заключен договор участия в долевом строительстве.

Объектом долевого строительства по названному договору являлась квартира со строительным номером 34 строительной площадью 25,8 кв.м, расположенная на первом этаже многоквартирного дома № [REDACTED] области, а также общее имущество этого дома.

Срок окончания строительства многоквартирного дома по договору был предусмотрен до 22 января 2015 г., а срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – до 31 марта 2015 г. (т. 1, л.д. 6–13).

Разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в котором расположен подлежащий передаче Котову Е.А. объект долевого строительства, было выдано ответчику 30 марта 2015 г. (т. 1, л.д. 87–91).

Согласно пояснениям привлеченного судом специалиста уклон пола на балконе квартиры, являющейся объектом долевого строительства, не соответствует требованиям СП 29.13330.2011 «Полы», недостаточен и не обеспечивает своевременное удаление воды с балкона, что ведет к застою воды, намоканию наружной стены квартиры и стен самого балкона.

Частично удовлетворяя иски, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что отказ истца от подписания акта приема-передачи квартиры является правомерным, поскольку балкон в этой квартире выполнен с нарушением действующих строительных правил. При этом суды со ссылкой на статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшили неустойку, подлежащую взысканию с ответчика за нарушение срока передачи истцу объекта долевого строительства, со 182 453 руб. 42 коп. до 15 000 руб.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов первой и апелляционной инстанций об уменьшении взысканной с ответчика неустойки согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 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» 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 статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на момент заключения сторонами договора участия

несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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» разъяснено, что применение статьи 333 ГК 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.

По смыслу приведенных правовых норм и акта их толкования обязательным условием для уменьшения неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в пользу гражданина, является наличие обоснованного заявления застройщика о таком ее уменьшении, сделанного при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции по правилам производства в суде первой инстанции.

Суды первой и апелляционной инстанций, сославшись на несоразмерность подлежащей взысканию с ООО «БаральтМ» неустойки в сумме 182 453 руб. 42 коп. последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, уменьшили ее размер до 15 000 руб.

Однако в нарушение приведенных выше правовых норм решение суда первой инстанции не содержит указаний на то, было ли ответчиком сделано заявление об уменьшении подлежащей взысканию с него неустойки, когда и в какой форме было сделано такое заявление, а также оценку обоснованности этого заявления.

Данная ошибка была оставлена без внимания судом апелляционной инстанции, который не дал какую-либо оценку вопросу о том, заявлял ли ответчик в письменной или устной форме при рассмотрении дела судом первой инстанции об уменьшении подлежащей взысканию с него неустойки.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 195 названного кодекса решение суда должно быть законным и обоснованным.

В пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Из приведенных правовых норм следует, что уменьшение неустойки в связи с ее несоразмерностью последствиям нарушения обязательства не допускается без представления ответчиком доказательств, подтверждающих

такую несоразмерность, без обсуждения этого вопроса в судебном заседании и без указания судом мотивов, по которым он пришел к выводу об указанной несоразмерности.

В нарушение приведенных норм процессуального права суд уменьшил подлежащую взысканию с ООО «БаральтМ» неустойку без обсуждения этого вопроса в судебном заседании, без исследования каких-либо доказательств ее несоразмерности последствиям нарушения названным обществом своих обязательств и без указания мотивов, по которым суд счел уменьшение неустойки допустимым.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные нарушения норм права существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Котова Е.А.

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. N 13 «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.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с 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 Калининградского областного суда от 27 июля 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи