



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ23-57-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 декабря 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,

судей Марьина А.Н. и Горшкова В.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи гражданское дело по иску Дощеугловой Ольги Владимировны и Дощеуглова Константина Константиновича к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АльфаСтройИнвест» о взыскании неустойки

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АльфаСтройИнвест» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 8 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., объяснения представителей общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АльфаСтройИнвест» адвоката Балкарова А.Б., действующего на основании доверенности от 1 ноября 2022 г. и ордера от 12 декабря 2023 г. № 1735, и Авдулова П.Е., действующего на основании доверенности от 31 марта 2023 г., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителей Дощеугловой О.В. и Дощеуглова К.К. – Денисова Д.В. и Дмитриенко Р.Д., действующих на

основании доверенности от 3 апреля 2023 г. № 61АА9534509, возражавших против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

20 июня 2022 г. Дошеуглова О.В. и Дошеуглов К.К. обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «АльфаСтройИнвест» (далее – Общество, Застройщик) о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартир по договорам участия в долевом строительстве от 18 июня 2019 г. № 1-2/с-1/19/2019 и 1-1/с-1/48/2019 в размере 107 211,50 руб. и 97 271,36 руб. соответственно, а также компенсации морального вреда и штрафа.

В обоснование требований истцы указали, что 10 октября 2019 г. между ними и индивидуальным предпринимателем Исраиловой М.Н. заключен договор уступки требования по договору долевого участия в строительстве от 18 июня 2019 г. в отношении квартиры [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], а 23 октября 2019 г. они заключили с индивидуальным предпринимателем Карапетяном С.С. договор уступки требования по договору долевого участия в строительстве от 18 июня 2019 г. в отношении квартиры [REDACTED] в этом же доме. По условиям договоров долевого участия в строительстве застройщик обязался передать квартиры участникам долевого строительства в течение 120 дней с момента ввода жилого дома в эксплуатацию в первом полугодии 2021 года, то есть не позднее 28 октября 2021 г., однако эти обязательства не исполнил.

14 марта 2022 г. истцы направили застройщику претензии о выплате неустойки и компенсации морального вреда в связи с просрочкой передачи им жилых помещений, которые ответчиком добровольно не удовлетворены.

Решением Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 18 августа 2022 г. исковые требования удовлетворены частично: с Общества в пользу Дошеугловой О.В. и Дошеуглова К.К. взысканы неустойка за нарушение срока передачи объектов недвижимости в размере 102 241,43 руб. и компенсация морального вреда – 2000 руб. каждому.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 8 февраля 2023 г. решение суда первой

инстанции отменено в части отказа во взыскании штрафа, в указанной части принято новое решение об удовлетворении данного требования.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2023 г. данное апелляционное определение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Общества ставится вопрос об отмене апелляционного и кассационного определений в части удовлетворения требования о взыскании штрафа, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 16 октября 2023 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.

В соответствии со статьей 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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 допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 18 июня 2019 г. между Застройщиком и индивидуальным предпринимателем Исраиловой М.Н. заключен договор долевого участия в строительстве № 1-2/с-1/19/2019, предметом которого в том числе являлась квартира [REDACTED] по адресу: [REDACTED], стоимостью 1 420 020 руб.

18 июня 2019 г. между Застройщиком и индивидуальным предпринимателем Карапетяном С.С. заключен договор долевого участия в строительстве № 1-1/с-1/48/2019, предметом которого в том числе являлась

квартира ■ по адресу: ■, стоимостью 1 420 020 руб.

Согласно пункту 5.1 названных договоров Застройщик обязался ввести жилой дом в эксплуатацию в первом полугодии 2021 года.

В силу пункта 5.2 данных договоров срок передачи квартиры участнику долевого строительства – 120 дней после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Согласно актам приема-передачи квартира ■ передана истцам 14 марта 2022 г., а квартира ■ – 31 марта 2022 г.

10 октября 2019 г. между индивидуальным предпринимателем Исраиловой М.Н. и истцами заключен договор уступки прав (требования) по договору долевого участия в строительстве № 1-2/с-1/19/2019.

23 октября 2019 г. между индивидуальным предпринимателем Карапетяном С.С. и истцами заключен договор уступки прав (требования) по договору долевого участия в строительстве № 1-1/с-1/48/2019.

14 марта 2022 г. истцы направили застройщику претензии о выплате неустойки и компенсации морального вреда в связи с просрочкой передачи им объектов долевого строительства, которые ответчиком в добровольном порядке не удовлетворены.

Удовлетворяя требования частично, суд первой инстанции сослался на то, что Застройщиком нарушены установленные договорами сроки передачи истцам объектов долевого строительства, в связи с чем в пользу Дошеугловой О.В. и Дошеуглова К.К. подлежит взысканию неустойка за просрочку передачи квартиры ■ за период с 29 октября 2021 г. по 28 марта 2022 г. и квартиры ■ – за период с 29 октября 2021 г. по 14 марта 2022 г.

При этом суд указал, что Застройщик получил претензии истцов о выплате неустойки 24 марта 2022 г., в связи с чем к спорным правоотношениям в части взыскания штрафа подлежит применению вступившее в силу 29 марта 2022 г. постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479).

Не согласившись с выводами суда первой инстанции об отказе в удовлетворении требования о взыскании штрафа, суд апелляционной инстанции указал, что судом установлен факт неудовлетворения ответчиком в добровольном порядке требований потребителей – участников долевого строительства о взыскании неустойки за периоды, предшествующие вступлению в силу указанного выше постановления Правительства Российской Федерации, установившего мораторий на уплату неустоек.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что обжалуемые судебные постановления приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 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» (далее – Закон о долевом участии в строительстве) 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.

В соответствии с частью 2 статьи 6 названного федерального закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2¹ данной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства

объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Согласно абзацу второму пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Закона о долевом участии в строительстве, не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно (с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г.).

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона о долевом участии в строительстве 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 Законом о долевом участии в строительстве.

Таким образом, за период с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г. неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции по договорам участия в долевом строительстве, в том числе указанные в части 9 статьи 4 Закона о долевом участии в строительстве, не начисляются и, соответственно, не взыскиваются.

За период до 29 марта 2022 г. неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции начисляются и, соответственно, могут быть взысканы судом, однако с предоставлением отсрочки их уплаты до 30 июня 2023 г.

К числу названных финансовых санкций относится предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) штраф, на применение которого указано в части 9 статьи 4 Закона о долевом участии в строительстве.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований

потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу приведенных выше норм права указанный штраф является не дополнением к неустойке, установленной за просрочку передачи объекта долевого строительства, а финансовой санкцией за несоблюдение застройщиком добровольного порядка удовлетворения требований граждан-потребителей, являющихся участниками долевого строительства многоквартирных жилых домов.

Таким образом, при установлении того обстоятельства, что потребителем до обращения в суд было предъявлено требование о выплате неустойки и оно не удовлетворено ответчиком во внесудебном порядке, с последнего подлежит взысканию штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, исходя из размера присужденной судом неустойки.

Отказывая в удовлетворении требования истцов о взыскании с Общества указанного штрафа, суд первой инстанции исходил из того, что к спорным правоотношениям подлежит применению постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479, освобождающее ответчика от уплаты штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

Суд апелляционной инстанции названные выводы суда первой инстанции не опроверг и в нарушение требований пункта 6 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суждений по данному вопросу не высказал и не указал, по каким основаниям он не согласился с установленными нижестоящим судом обстоятельствами.

Кроме того, суд апелляционной инстанции не дал оценки доводам Общества о том, что договорами участия в долевом строительстве от 18 июня 2019 г. № 1-2/с-1/19/2019 и 1-1/с-1/48/2019 предусмотрен обязательный претензионный (досудебный) порядок разрешения споров, при этом время рассмотрения претензии составляет 15 рабочих дней.

Согласно статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств (часть 1).

Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (часть 2).

Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности (часть 3).

Вместе с тем приведенные положения гражданского процессуального закона не предполагают произвольной оценки доказательств судом.

Согласно взаимосвязанным положениям части 4 статьи 67 и пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции обязан указать в мотивировочной части своего постановления мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Вопреки указанным процессуальным требованиям, суд апелляционной инстанции возложил на застройщика обязанность выплатить истцам штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения претензий потребителей, не приведя доказательств, на основании которых он отклонил доводы ответчика о том, что срок для рассмотрения указанных претензий и добровольного исполнения требований истцов об уплате неустойки истекал в период моратория, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479.

Кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда апелляционной инстанции не исправил.

Допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения являются существенными, поскольку привели к неправильному разрешению спора, и они не могут быть устранены без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 8 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2023 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 8 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 6 апреля 2023 г. в части взыскания штрафа отменить, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

