



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ18-43

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 июля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Астахова С.В.,  
судей Романовского С.В. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Зверевой Ирины Ивановны к обществу с ограниченной ответственностью «Лазурь» о расторжении договора участия в долевом строительстве, взыскании уплаченных по договору денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов

по кассационной жалобе ООО «Лазурь» на решение Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 10 апреля 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 июля 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителей ООО «Лазурь» Кузнецовой А.С. и Заячниковой Т.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, Зверевой И.И., просившей кассационную жалобу отклонить,

**установила:**

Зверева И.И. обратилась в суд с иском к ООО «Лазурь» о расторжении договора участия в долевом строительстве от 14 августа 2016 г. № 105з-ЛС/08-16 (далее – договор участия в долевом строительстве), взыскании с ответчика денежной суммы, уплаченной в счет цены указанного договора, в размере 1 648 200 руб., процентов за пользование чужими денежными

средствами в размере 59 976 руб., неустойки за период с 10 декабря 2016 г. по 10 апреля 2017 г. в размере 5 982 966 руб., компенсации морального вреда в размере 100 000 руб., штрафа в размере 50% от присужденной суммы, судебных расходов.

В обоснование истица ссылаясь на то, что между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве, который прошел государственную регистрацию. Цена объекта долевого строительства оплачена ею в полном объеме, что подтверждается актом об исполнении финансовых обязательств от 21 октября 2016 г. В связи с возникновением определенной жизненной ситуации, препятствующей дальнейшему участию в долевом строительстве, 30 ноября 2016 г. Зверева И.И. обратилась к ответчику с заявлением о расторжении договора участия в долевом строительстве и возврате уплаченных по нему денежных средств. ООО «Лазурь» в расторжении договора и возврате денег отказало.

Решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 10 апреля 2017 г. исковые требования удовлетворены частично: расторгнут договор участия в долевом строительстве от 14 августа 2016 г., с ООО «Лазурь» в пользу Зверевой И.И. взысканы денежная сумма в размере 1 648 200 руб., уплаченная по договору, компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 59 976 руб., штраф в размере 859 088 руб., расходы на оказание юридических услуг в размере 20 000 руб. и почтовые расходы в размере 332 руб. 17 коп. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 31 июля 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Лазурь» просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 13 июня 2018 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ответчик обязался своими силами и с привлечением других лиц осуществить строительство комплексной жилой застройки части микрорайона [REDACTED] (север) города [REDACTED] области с объектами инфраструктуры, в том числе 17-ти этажный жилой дом № [REDACTED] с объектами обслуживания на первом этаже, и передать Зверевой И.И. однокомнатную квартиру № [REDACTED] (объект долевого строительства), расположенную на третьем этаже данного дома, общей приведенной площадью 24,6 кв.м.

Цена объекта долевого строительства, определенная в пункте 4.1 договором участия в долевом строительстве, оплачена истицей 21 октября 2016 г. в полном объеме.

В соответствии с пунктом 5.2.4 договора участия в долевом строительстве срок передачи застройщиком участнику долевого строительства квартиры – 31 декабря 2019 г.

30 ноября 2016 г. Зверева И.И. обратилась к ответчику с заявлением, в котором просила расторгнуть договор участия в долевом строительстве в связи с жизненными обстоятельствами и вернуть ей уплаченные денежные средства.

Письмом от 18 декабря 2016 г. ООО «Лазурь» в расторжении договора участия в долевом строительстве и возврате денег отказало.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что 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) вопрос одностороннего отказа участника долевого строительства от договора участия в долевом строительстве при отсутствии виновных действий со стороны застройщика не урегулирован, а потому подлежат применению положения статьи 32 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Таким образом, суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для расторжения договора участия в долевом строительстве и в отсутствие доказательств размера фактически понесенных ответчиком расходов, связанных с исполнением обязательств по договору, оснований для возврата всей суммы уплаченной по договору.

Кроме того, суд первой инстанции, ссылаясь на несвоевременность возврата денежных средств и нарушение прав Зверевой И.И. как потребителя, удовлетворил требования о взыскании процентов, компенсации морального

вреда и взыскал штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей.

Данную позицию поддержал и суд апелляционной инстанции.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости урегулированы Законом об участии в долевом строительстве.

В частности, в соответствии со статьей 9 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции, действующей на момент заключения договора от 14 августа 2016 г.) участник долевого строительства вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве (часть 1) либо расторгнуть такой договор в судебном порядке (часть 1.1) в случаях, которые перечислены в указанных правовых нормах.

Одним из оснований для расторжения договора являются случаи, установленные в иных федеральных законах или договоре (пункт 5 части 1 и пункт 4 части 1.1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве).

Пунктом 2 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 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.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с решением Сергиево-Посадского городского суда Московской области от 10 апреля 2017 г., в качестве основания расторжения договора между Зверевой И.И. и ООО «Лазурь» сослался на статью 32 Закона о защите прав потребителей, согласно которой потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работ (оказании услуг) в любое время при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов, связанных с исполнением обязательств по данному договору. Между тем, отношения между сторонами возникли из договора участия в долевом строительстве, а потому статья 32 Закона о защите прав потребителей при разрешении данного спора не подлежала применению.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем 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 областного суда от 31 июля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи