



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 18-КГ19-86

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июля 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Юрьева И.М.,  
судей Москаленко Ю.П. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Завьялова Андрея Анатольевича и Завьяловой Анжелики Геннадьевны к ООО «Немецкая деревня» о расторжении договора участия в долевом строительстве, взыскании денежных сумм, по иску третьего лица ПАО «Сбербанк России» к ООО «Немецкая деревня» о взыскании ссудной задолженности по кредитному договору

по кассационной жалобе Завьялова Андрея Анатольевича и Завьяловой Анжелики Геннадьевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Завьялова А.А. и Завьяловой А.Г. – Гридасовой Н.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, возражения относительно доводов кассационной жалобы представителя ООО «Немецкая деревня» Шаблиевой А.С., объяснения представителя третьего лица ПАО «Сбербанк России» Слободчикова А.С.,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Завьялов А.А. и Завьялова А.Г. обратились в суд с иском к ООО «Немецкая деревня» о расторжении договора участия в долевом строительстве от 25 октября 2016 г., взыскании уплаченной по договору денежной суммы в размере 1 873 550 руб.; неустойки за период с 16 июня 2017 г.

по 3 мая 2018 г. в размере 291 681 руб. 92 коп.; компенсации морального вреда в размере 200 000 руб.; неустойки, предусмотренной Законом РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» за период с 13 февраля 2018 г. по 3 мая 2018 г., в размере 1 480 104 руб. 50 коп.; штрафа; убытков, связанных с оплатой процентов ПАО «Сбербанк России» за период с 25 ноября 2016 г. по 25 апреля 2018 г. в размере 304 104 руб. 94 коп.; расходов по оплате услуг представителя – 35 000 руб., расходов на оплату доверенности представителя – 2 000 руб., расходов на оплату госпошлины в сумме 11 936 руб. Также истцы просили взыскать убытки, связанные с оплатой по договору о возмездном оказании услуг, заключённому между ними и ООО «Европея Маркетинг Групп» 25 октября 2016 г., в размере 26 229 руб. 70 коп.; убытки, связанные с оплатой по договору страхования заемщика кредита от несчастных случаев и болезней, заключённому Завьяловым А.А. с ОАО «ВСК» Краснодарский филиал 28 октября 2016 г., в сумме 10 500 руб.; убытки, связанные с оплатой по договору от 25 октября 2017 г. страхования жизни, заключённому с ООО СК «Сбербанк страхование жизни», в сумме 7 194 руб. 53 коп. В обоснование заявленных требований истцы указали, что 25 октября 2016 г. заключили с ООО «Немецкая деревня» договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу: [REDACTED]. Объектом договора являлась двухкомнатная квартира [REDACTED]. Срок окончания строительства дома был определён – 16 июня 2017 г. Истцами обязательства по договору исполнены в полном объёме, стоимость квартиры в размере 1 873 550 руб. оплачена, однако квартира истцам не передана.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 30 мая 2018 г. иск удовлетворён частично. Договор участия в долевом строительстве от 25 октября 2016 г. расторгнут. В пользу Завьялова А.А. и Завьяловой А.Г. взыскана денежная сумма в размере 1 980 486 руб., из которых 1 873 550 руб. – сумма, уплаченная ими по договору, 50 000 руб. – проценты, 5 000 руб. – компенсация морального вреда, 20 000 руб. – штраф, 11 936 руб. – расходы на оплату госпошлины и 20 000 руб. – расходы на оплату услуг представителя. С ответчика в пользу Завьялова А.А. взысканы убытки по оплате услуг риэлтора в сумме 26 229 руб. 70 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 сентября 2018 г. осуществлён переход к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учёта особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании суда апелляционной инстанции третье лицо, заявившее самостоятельные требования, – ПАО «Сбербанк России» обратилось с иском к ООО «Немецкая деревня» о взыскании ссудной задолженности по кредитному договору в размере 1 419 495 руб. 40 коп, ссылаясь на то, что в случае принятия судом решения об удовлетворении требований истцов о расторжении договора участия в долевом строительстве фактически будут изменены существенные условия кредитного договора с лишением банка

предмета залога (оплаченной истцами квартиры).

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2018 г. решение суда первой инстанции отменено. Договор участия в долевом строительстве от 25 октября 2016 года расторгнут. С ООО «Немецкая деревня» в пользу ПАО «Сбербанк России» взыскан остаток ссудной задолженности по кредитному договору от 25 октября 2016 г. по состоянию на 2 октября 2018 г. в сумме 1 419 495 руб. 40 коп. С ООО «Немецкая деревня» в пользу Завьялова А.А. и Завьяловой А.Г. в равных частях взыскано 454 054 руб. 60 коп., уплаченных ими за счёт личных денежных средств по договору участия в долевом строительстве; проценты – 50 000 руб.; компенсация морального вреда – 5 000 руб.; штраф – 20 000 руб., расходы на оплату государственной пошлины – 11 936 руб. Кроме того, с ответчика в пользу Завьялова А.А. взысканы убытки по оплате услуг риэлтора в сумме 26 229 руб. 70 коп.

Дополнительным апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 28 февраля 2019 г. резолютивная часть апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2018 г. дополнена указанием о взыскании с ООО «Немецкая деревня» в пользу Завьяловых в равных частях судебных расходов на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб.

В кассационной жалобе Завьялов А.А. и Завьялова А.Г. ставят вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения суда апелляционной инстанции.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителей судьёй Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 24 мая 2019 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением от 2 июля 2019 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив обоснованность доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению, поскольку имеются основания для частичной отмены апелляционного определения суда апелляционной инстанции в кассационном порядке.

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 невозможно восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных

интересов (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Такого характера существенные нарушения норм права были допущены судом апелляционной инстанции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25 октября 2016 г. между Завьяловым А.А., Завьяловой А.Г., с одной стороны (дольщики), и АО «Немецкая деревня» с другой, заключён договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: [REDACTED] (л.д. 5-14).

В соответствии с условиями договора объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира 15 на 3 этаже секции 1 в многоквартирном жилом доме по указанному выше адресу, стоимость которой определена в размере 1 873 550 руб.

Срок окончания строительства многоквартирного дома, получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию и передачи квартиры дольщику – 16 июня 2017 г. (п. 2.3 договора).

Для приобретения квартиры 25 октября 2016 г. между ПАО «Сбербанк России» и Завьяловыми заключён кредитный договор, по условиям которого банк предоставил истцам кредит в размере 1 498 840 руб. под 11,40% годовых сроком на 180 месяцев с залогом квартиры (л.д. 15-24).

Указанная денежная сумма (1 498 840,00 руб.) в счёт оплаты по договору участия в долевом строительстве была перечислена ответчику. Остальная часть оплаты по договору участия в долевом строительстве была внесена Завьяловыми за счёт личных средств.

25 октября 2016 г. между Завьяловым А.А. и ООО «Европея Маркетинг Групп» заключён договор о возмездном оказании услуг, в соответствии с которым общество обязалось совершить комплекс услуг по подбору и оформлению квартиры, а Завьялов А.А. обязался оплатить оказанные услуги (л.д. 61-63).

28 октября 2016 г. Завьялов А.А. заключил с САО «ВСК» Краснодарский филиал договор страхования заёмщика кредита от несчастных случаев и болезней (л.д. 74).

Истцы свои обязательства по договору участия в долевом строительстве выполнили в полном объёме, однако в указанный в договоре срок квартира истцам передана не была.

2 и 20 февраля 2018 г. Завьяловым А.А. и Завьяловой А.Г. в адрес ООО «Немецкая деревня» были направлены претензии, в которых они поставили вопрос о расторжении договора от 25 октября 2016 г. с выплатой неустойки за нарушение сроков строительства (л.д. 25-26, 27-28).

Требования Завьяловых ответчиком выполнены не были.

Разрешая спор, суд апелляционной инстанции установил, что застройщиком нарушено обязательство по своевременной передаче объекта

долевого строительства, в связи с чем требования истцов о расторжении договора участия в долевом строительстве с взысканием процентов за пользование денежными средствами, штрафа, компенсации морального вреда и расходов по договору, заключённому истцами с риэлторской компанией, являются правомерными. В то же время суд, посчитав размер подлежащих взысканию процентов и штрафа явно несоразмерным последствиям нарушения обязательства, пришёл к выводу о наличии оснований для уменьшения их размера и, применив положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, снизил размер процентов до 50 000 руб., штрафа – до 20 000 руб.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение суда апелляционной инстанции в части снижения размера подлежащих взысканию процентов за пользование денежными средствами, штрафа, а также размера компенсации морального вреда вынесено с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

Частью 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 пункту 4 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортёр) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Из пункта 6 названной статьи следует, что при удовлетворении требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в

размере пятидесяти процентов от суммы, присуждённой судом в пользу потребителя.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации суд вправе уменьшить неустойку, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 постановления Пленума от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Аналогичные положения, предусматривающие инициативу ответчика по уменьшению неустойки на основании данной статьи, содержатся в пункте 72 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», в котором также разъяснено, что заявление ответчика о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть сделано исключительно при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции в случае, если он перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Таким образом, исходя из смысла приведённых выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своём интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) размер процентов, штрафа может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика, поданного суду первой инстанции или апелляционной инстанции, если последним дело рассматривалось по правилам, установленным частью 5 статьи 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Помимо заявления о явной несоразмерности суммы, подлежащей взысканию (процентов за пользование, штрафа), последствиям нарушения обязательства ответчик в силу положений части 1 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязан представить суду доказательства, подтверждающие такую несоразмерность, а суд – обсудить

данный вопрос в судебном заседании и указать мотивы, по которым он пришёл к выводу об удовлетворении названного заявления.

Между тем, частично удовлетворяя требования истцов и снижая размер подлежащих взысканию с ответчика процентов за пользование денежными средствами и штрафа, суд апелляционной инстанции без заявления ответчика в нарушение вышеприведённых требований закона и разъяснения по их применению по собственной инициативе снизил их размер.

При этом в апелляционном определении не указано, в чём заключается исключительность данного случая и явная несоразмерность предусмотренных законом процентов за пользование денежными средствами и штрафа последствиям нарушения обязательств ответчиком.

Как следует из материалов дела, в судебном заседании суда первой инстанции присутствовал представитель ООО «Немецкая деревня» по доверенности Шаблиева А.С., которая ходатайств о снижении размера подлежащих взысканию процентов и штрафа не заявляла, судом данный вопрос не рассматривался и на обсуждение не ставился.

Из протокола судебного заседания от 4 октября 2018 г. видно, что ответчик в суде апелляционной инстанции не присутствовал.

Таким образом, материалы дела не содержат каких-либо сведений, подтверждающих обращение стороны ответчика в суд первой или апелляционной инстанции с заявлением о снижении заявленного истцами размера подлежащих взысканию процентов и штрафа, а также доказательств, подтверждающих такую несоразмерность.

Суд апелляционной инстанции уменьшил установленную к взысканию с ответчика сумму процентов и штрафа без указания в судебном постановлении доказательств её несоразмерности последствиям нарушения ответчиком своих обязательств и без указания мотивов, по которым суд счёл уменьшение суммы, подлежащей взысканию, допустимым, в связи с чем судебное постановление нельзя признать отвечающим требованиям статей 195 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, заявители кассационной жалобы указывают на то, что размер компенсации морального вреда, взысканной судом апелляционной инстанции в пользу истцов (5 000 руб.), не соответствует положениям пункта 2 статьи 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающим, что при определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Судебный акт не содержит выводов суда относительно определённого им размера компенсации морального вреда.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм материального и процессуального

интересов заявителей, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2018 г. в части взыскания процентов, штрафа, компенсации морального вреда и расходов по оплате государственной пошлины нельзя признать законным, оно в указанной части подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в отменённой части в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

В остальной части обжалуемое апелляционное определение подлежит оставлению без изменения.

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 Краснодарского краевого суда от 4 октября 2018 г. в части взыскания с ООО «Новая деревня» в пользу Завьялова Андрея Анатольевича и Завьяловой Анжелики Геннадьевны в равных частях процентов в размере 50 000 руб., компенсации морального вреда в размере 5 000 руб., штрафа в размере 20 000 руб., расходов по оплате государственной пошлины в размере 11 936 руб. отменить, дело в данной части направить на новое апелляционное рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 4 октября 2018 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

