



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 70-КГ21-2-К7  
№ 2-258/2020

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 июня 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Марьина А.Н.,

судей Гетман Е.С. и Кротова М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Просекова Артема Павловича к акционерному обществу «Сибстройсервис» о признании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома недействительным в части, а самого договора расторгнутым, о взыскании денежных средств, неустойки, процентов, убытков, компенсации морального вреда и штрафа

по кассационной жалобе Просекова Артема Павловича на решение Лабытнангского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 23 марта 2020 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 4 августа 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Просеков А.П., обратившись в суд с иском к АО «Сибстройсервис» и уточнив свои требования, просил признать пункт 8.6 заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 13 июня 2018 г. № 13/364 (далее – договор участия в долевом строительстве) недействительным, а сам договор – расторгнутым, взыскать с ответчика в его пользу уплаченные по данному договору денежные средства в размере 281 000 руб., проценты, предусмотренные частью 2 статьи 9 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 об участии в долевом строительстве), за период с 13 июня 2018 г. по 6 февраля 2020 г. в размере 692 507 руб. и эти же проценты, начиная с 7 февраля 2020 г. по день фактического исполнения обязательств, проценты, предусмотренные частью 6 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, за период с 5 по 6 февраля 2020 г. в размере 1 443 руб. и эти же проценты, начиная с 7 февраля 2020 г. по день фактического исполнения обязательств, компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., убытки в виде разницы между размером денежных средств, уплаченных за строительство квартиры, и стоимостью аналогичной квартиры на момент расторжения договора в сумме 616 000 руб., неустойку на сумму этой разницы за период с 20 января по 6 февраля 2020 г. в размере 104 720 руб. и, начиная с 7 февраля 2020 г. по день фактического исполнения обязательства, расходы на оценку квартиры в размере 3 500 руб., убытки в виде уплаченных по кредитному договору процентов в размере 342 758 руб., штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке, предусмотренный Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

В обоснование своих требований истец указал, что 13 июня 2018 г. между ним и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого последний принял на себя обязательство осуществить строительство многоквартирного жилого дома по адресу: ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ и передать истцу в срок до 30 октября 2019 г. однокомнатную квартиру ■■■■■ в данном доме. Денежные средства в сумме 2 806 000 руб. истцом внесены в полном объеме. 8 января 2020 г. Просеков А.П. направил в АО «Сибстройсервис» уведомление об отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве в связи с нарушением срока передачи квартиры, однако ответчик уплаченные по договору денежные средства не

возвратил и проценты за пользование денежными средствами истцу не выплатил.

Решением Лабытнангского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 23 марта 2020 г. иск удовлетворен частично. С АО «Сибстройсервис» в пользу Просекова А.П. взысканы уплаченные по договору участия в долевом строительстве денежные средства в размере 281 000 руб., проценты за пользование денежными средствами в размере 100 000 руб., проценты за пользование денежными средствами, предусмотренные частью 2 статьи 9 Законом об участии в долевом строительстве, начиная с 7 февраля 2020 г. по дату фактического исполнения обязательств, проценты за пользование денежными средствами, предусмотренные частью 6 статьи 9 названного закона, с 7 февраля 2020 г. по дату фактического исполнения обязательства, компенсация морального вреда в сумме 5 000 руб., штраф за несоблюдение прав потребителя в размере 190 500 руб. В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 4 августа 2020 г., оставленным без изменения судебной коллегией по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2020 г., решение Лабытнангского городского суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 23 марта 2020 г. изменено в части. С АО «Сибстройсервис» в пользу Просекова А.П. взысканы проценты за пользование денежными средствами в размере 335 289,20 руб. и штраф в размере 200 000 руб. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Просекова А.П. ставится вопрос об отмене названных выше судебных постановлений в части отказа в удовлетворении иска о взыскании процентов, неустойки, убытков и штрафа, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 27 апреля 2021 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 и возражений на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 13 июня 2018 г. между АО «Сибстройсервис» (застройщик) и Просековым А.П. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED].

Обязательство по оплате договора Просековым А.П. исполнено в полном объеме.

В соответствии с пунктом 3.2 договора участия в долевом строительстве застройщик принял на себя обязательство обеспечить ввод указанного многоквартирного дома в эксплуатацию во 2 квартале 2019 г. и передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру по передаточному акту в течение четырех месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию, то есть не позднее 30 октября 2019 г.

8 января 2020 г. ввиду неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, истец уведомил ответчика об одностороннем отказе от договора и потребовал возврата уплаченных по договору участия в долевом строительстве денежных средств.

Согласно оценке ООО «Ассоциация грэйд», произведенной по заказу истца, по состоянию на 8 января 2020 г. рыночная стоимость указанной выше квартиры составляет 3 422 000 руб.

По расчету истца разница между ценой, уплаченной по договору участия в долевом строительстве, и стоимостью квартиры на момент расторжения договора составила 616 000 руб.

Также судом установлено, что для приобретения спорного объекта долевого строительства истцом использовались кредитные средства по договору, заключенному с АО «Газпромбанк» (далее – Банк).

Кредит в сумме 2 500 000 руб. под 9,2 % годовых предоставлялся на инвестирование строительства многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED], под залог имущественных прав (требований), возникших у Просекова А.П. из договора долевого участия в строительстве, до даты государственной регистрации залога (ипотеки) объекта недвижимости в пользу кредитора и залог (ипотека) объекта недвижимости после государственной регистрации права собственности на объект недвижимости и регистрации ипотеки в ЕГРН.

В пункте 4.3 договора участия в долевом строительстве указано, что Просеков А.П. как участник долевого строительства вносит наличными в кассу застройщика 308 000 руб., а 2 500 000 руб. оплачивает с использованием кредитных средств, предоставленных Банком.

При этом в договоре указано, что изменение и расторжение договора участия в долевом строительстве возможны только по письменному соглашению сторон при условии письменного уведомления Банка (пункт 4.6).

Истец полагал, что у него в связи с ненадлежащим исполнением застройщиком данного договора возникли убытки в виде уплаченных процентов по кредитному договору за период с 13 июня 2018 г. по 6 февраля 2020 г. в размере 324 758 руб.

Отказывая в удовлетворении требования о возмещении убытков в виде разницы в цене объекта долевого строительства и процентов по кредитному договору, суд первой инстанции исходил из того, что у Просекова А.П. отсутствовала необходимость приобретения другого жилья, поскольку на момент отказа от договора участия в долевом строительстве объект недвижимости был введен в эксплуатацию и Просеков А.П. имел реальную возможность получить в собственность объект долевого строительства. Кроме того, суд сослался на отсутствие доказательств приобретения истцом другого жилья по более высокой цене.

Также суд первой инстанции указал на то, что Закон об участии в долевом строительстве не предусматривает обязанности застройщика по возмещению участнику долевого строительства уплаченных процентов и иных платежей по кредитному договору, а положения статьи 24 Закона о защите прав потребителей неприменимы к правоотношениям, возникшим в связи с

расторжением договора долевого участия в строительстве, при этом сами выплаты, произведенные истцом Банку по кредитному договору за счет собственных средств в виде процентов за пользование кредитом, направлены на исполнение условий кредитного договора, заключенного истцом на свой риск и в своем интересе, а потому они не могут рассматриваться в качестве убытков, то есть как необходимые для восстановления нарушенного права либо как утрата имущества, находящаяся в причинной связи с неисполнением ответчиком своих обязательств.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

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

Пунктом 1 статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи 405 указанного кодекса должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения. Если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора, он может отказаться от принятия исполнения и требовать возмещения убытков.

Если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора (пункт 1 статьи 393<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если кредитор не заключил аналогичный договор взамен прекращенного договора, но в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой.

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте – цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов (пункт 2 статьи 393<sup>1</sup> Гражданского кодекса Российской Федерации).

В пункте 11 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» разъяснено, что, по смыслу статьи 393<sup>1</sup>, пунктов 1 и 2 статьи 405 Гражданского кодекса Российской Федерации, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

В указанном случае убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой возмещаются соответствующей стороной независимо от того, заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка. Если в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения таких убытков и тогда, когда замещающая сделка им не заключалась.

В соответствии со статьей 10 Закона об участии в долевом строительстве в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Как разъяснено в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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.

В пункте 31 указанного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации разъяснено, что убытки, причиненные потребителю в связи с нарушением изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) его прав, подлежат возмещению в полном объеме, кроме случаев, когда законом установлен ограниченный размер ответственности. При этом следует иметь в виду, что убытки возмещаются сверх неустойки (пени), установленной законом или договором (абзац первый).

Учитывая это, при рассмотрении требований потребителя о возмещении убытков, связанных с возвратом товара ненадлежащего качества, суд вправе удовлетворить требование потребителя о взыскании разницы между ценой такого товара, установленной договором купли-продажи, и ценой аналогичного товара на время удовлетворения требований о взыскании уплаченной за товар ненадлежащего качества денежной суммы (абзац четвертый).

Согласно пункту 35 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., убытки, причиненные участнику долевого строительства расторжением договора участия в долевом строительстве по основаниям, предусмотренным частями 2 и 1<sup>1</sup> статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, подлежат возмещению застройщиком в полном объеме сверх суммы денежных средств, подлежащих возврату участнику долевого строительства.

Из приведенных положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации в их совокупности следует, что в случаях, когда кредитор по вине должника расторгает договор, он имеет право на возмещение убытков, вызванных удорожанием на рынке объектов, аналогичных подлежащему передаче ему объекту, независимо от уплаты должником процентов за пользование денежными средствами.

Положения указанных выше норм материального права и разъяснений по их применению не были учтены судами при рассмотрении настоящего дела.

Кроме того, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не соглашается с обжалуемыми судебными



постановлениями и в части разрешения требования о возмещении убытков в виде процентов по кредитному договору.

Как разъяснено в пункте 5 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», по смыслу статей 15 и 393 Гражданского кодекса Российской Федерации, кредитор представляет доказательства, подтверждающие наличие у него убытков, а также обосновывающие с разумной степенью достоверности их размер и причинную связь между неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства должником и названными убытками. Должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 Гражданского кодекса Российской Федерации). Должник, опровергающий доводы кредитора относительно причинной связи между своим поведением и убытками кредитора, не лишен возможности представить доказательства существования иной причины возникновения этих убытков.

В соответствии с частью 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 данной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

Отказывая в удовлетворении требований Просекова А.П. о взыскании убытков в виде уплаченных процентов по кредитному договору, суд в нарушение положений статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дал оценки доводам истца о взаимосвязи договора участия в долевом строительстве и договора ипотечного кредитования, заключенных в один день, не проверил утверждение о том, что договор ипотечного кредитования полностью предназначен для финансирования объекта долевого строительства, при этом договор долевого участия в строительстве содержит ссылку на заключение договора кредитования на определенных условиях, а кредитный договор содержит ссылку на договор участия в долевом строительстве.

При заключении договора участия в долевом строительстве АО «Сибстройсервис» знало и согласилось с тем, что обязанность дольщика по уплате цены договора исполняется с частичным использованием кредитных

денежных средств с уплатой процентов за их пользование, что составило 89 % от стоимости договора. Просеков А.П. свои обязанности по заключенным договорам исполнил в отличие от ответчика, который своевременно не передал истцу квартиру, что привело к принятию Просековым А.П. решения об отказе от договора.

Ответчик не возвратил своевременно истцу денежные средства, уплаченные в счет цены договора участия в долевом строительстве, что повлекло за собой возникновение у Просекова А.П. дополнительных убытков в виде процентов по договору ипотечного кредитования за период неправомерного удержания денежных средств, исчисляющийся с момента возникновения у ответчика обязанности вернуть истцу деньги и до момента ее фактического исполнения.

При таких обстоятельствах суду надлежало дать оценку доводам истца о том, что обязанность по возмещению возникших у него в связи с исполнением договора ипотечного кредитования убытков в период неправомерного удержания ответчиком денежных средств следует возложить на ответчика, то есть на сторону, действия которой по несвоевременному возврату денежных средств, которые могли быть направлены на погашение кредита, способствовали их возникновению.

Допущенные судами при рассмотрении дела нарушения норм права повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), находит, что допущенные по делу нарушения норм права являются существенными, непреодолимыми, и приходит к выводу об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 4 августа 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2020 г. в части, касающейся отказа в возмещении убытков в виде разницы между размером денежных средств, уплаченных за строительство квартиры по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, и стоимостью аналогичной квартиры на момент расторжения договора, процентов, уплаченных по договору ипотечного кредитования, расходов на оценку стоимости аналогичной квартиры, во взыскании на данные суммы неустойки и штрафа за неудовлетворение в

добровольном порядке требований потребителя, и о направлении дела в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части оснований для удовлетворения кассационной жалобы Просекова А.П. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не усматривает, поскольку выводы судов основаны на правильном применении норм права.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ямало-Ненецкого автономного округа от 4 августа 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 декабря 2020 г. отменить в части, касающейся отказа в возмещении убытков в виде разницы между размером денежных средств, уплаченных за строительство квартиры по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, и стоимостью аналогичной квартиры на момент расторжения договора, процентов, уплаченных по договору ипотечного кредитования, расходов на оценку стоимости аналогичной квартиры, во взыскании на данные суммы неустойки и штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя. Направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части судебные постановления оставить без изменения, кассационную жалобу Просекова Артема Павловича – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи

