



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ23-159-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Шелестовой Марины Николаевны к акционерному обществу «ИНТЕКО» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства

по кассационной жалобе акционерного общества «ИНТЕКО» на решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав представителя Шелестовой М.Н. – Виноградову Н.Ю., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Шелестова М.Н. обратилась в суд с иском к АО «ИНТЕКО» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 июля 2021 г. по 4 марта 2022 г. в размере 5 109 508,43 руб. и штрафа в размере пятидесяти процентов от присуждённой суммы.

Решением Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 декабря 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2023 г., исковые требования удовлетворены частично.

Суд взыскал в пользу Шелестовой М.Н. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 2 900 000 руб. и штраф в размере 1 450 000 руб., отсрочив исполнение решения суда по 30 июня 2023 г. включительно.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г. указанные судебные постановления судов оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене принятых судебных постановлений в части взыскания штрафа, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 26 января 2024 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, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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 настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 8 мая 2018 г. между Шелестовой М.Н. и АО «Садовые кварталы» заключён договор участия в долевом строительстве квартиры ■ по адресу: ■, общей проектной площадью 153,73 кв.м, стоимостью 56 646 431 руб.

Пунктом 6.1 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику определён не позднее 30 июня 2021 г.

14 декабря 2018 г. АО «Садовые кварталы» реорганизовано в форме присоединения к АО «ИНТЕКО».

Согласно акту приёма-передачи объект долевого строительства передан истцу 4 марта 2022 г.

15 июня 2022 г. Шелестова М.Н. направила в адрес ответчика претензию с требованием выплатить неустойку за несвоевременную передачу объекта долевого строительства, полученную обществом 20 июня 2022 г.

Удовлетворяя искивые требования частично, суд первой инстанции указал на несвоевременную передачу квартиры участнику долевого строительства, предоставив ответчику отсрочку исполнения решения.

С выводами суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями в части взыскания штрафа согласиться 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 трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2<sup>1</sup> данной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В силу части 9 статьи 4 этого же закона к отношениям, вытекающим из договора, заключённого 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.

Согласно пункту 6 статьи 13 Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присуждённой судом в пользу потребителя.

В силу абзаца шестого пункта 1 постановления 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» в отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных данным пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу данного постановления, предоставляется отсрочка по 30 июня 2023 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу данного постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Согласно правовой позиции, изложенной в ответе на вопрос 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2023 г., 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 по 30 июня 2023 г. включительно.

К числу названных финансовых санкций относится предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штраф, на применение которого указано в части 9 статьи 4 Закона о долевом участии в строительстве.

Таким образом, если правомерные требования потребителя не были удовлетворены застройщиком добровольно и срок для добровольного удовлетворения этих требований истёк до 29 марта 2022 г., то независимо от даты принятия судом решения с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от присуждённых потребителю денежных сумм за нарушения, допущенные до 29 марта 2022 г., с указанием на отсрочку уплаты этого штрафа до 30 июня 2023 г.

Если срок для добровольного удовлетворения требований потребителя истёк в период с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г., то указанный выше штраф взысканию с застройщика не подлежит.

Из приведённых норм права и разъяснений по их применению следует, что названный выше штраф является не дополнением к неустойке, а самостоятельной финансовой санкцией за неудовлетворение законных требований потребителя добровольно, во внесудебном порядке.

По настоящему делу суд первой инстанции исходил из того, что к спорным правоотношениям подлежит применению пункт 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479, предоставляющий застройщику отсрочку по уплате неустойки за период до 29 марта 2022 г. и освобождающий от уплаты неустойки с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г.

Однако, взыскивая штраф за неудовлетворение требований потребителя об уплате неустойки в добровольном порядке, суд не учёл, что это требование об уплате неустойки направлено участником долевого строительства в период, когда застройщику была предоставлена отсрочка на уплату неустойки, и он имел право её не уплачивать по 30 июня 2023 г., что признал и сам суд, отсрочив исполнение решения о взыскании неустойки.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции ошибки суда первой инстанции не исправили.

Допущенное судами нарушение является существенным, поскольку оно привело к неправильному разрешению спора, и может быть устранено только путём отмены судебных постановлений в части взыскания штрафа и нового рассмотрения дела в этой части.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г. в части

взыскания штрафа, а дело в отменённой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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:**

решение Хамовнического районного суда г. Москвы от 6 декабря 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 4 июля 2023 г. в части взыскания штрафа отменить, направить дело в данной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи