



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ24-19-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 апреля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего  
судей

Киселёва А.П.,  
Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Швец Анны Евгеньевны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» на решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 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 31 августа 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» Степанову Н.Е., Лычкина П.Н., Мелькина С.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Швец А.Е. – Тарасова А.С., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Швец А.Е. обратилась в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» о взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков объекта долевого строительства за период с 15 февраля по 30 апреля 2020 г., компенсации морального вреда и штрафа, ссылаясь на то, что 28 октября 2015 г. между сторонами заключён договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома, которым срок передачи объекта долевого строительства установлен до 31 декабря 2019 г.

Объект долевого строительства передан истцу по составленному застройщиком одностороннему акту приёма-передачи от 20 ноября 2020 г., то есть с нарушением установленного договором срока, и с существенными недостатками, которые ответчик добровольно не устранил.

Требование истца об уплате неустойки за нарушение срока устранения недостатков ответчик также в добровольном порядке не исполнил.

Швец А.Е. просила взыскать неустойку за нарушение срока устранения недостатков за период с 15 февраля по 30 апреля 2020 г. в размере 7 459 219, 12 руб.

Решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 апреля 2023 г., исковые требования удовлетворены частично. В пользу Швец А.Е. взыскана неустойка за нарушение срока устранения недостатков за период с 15 февраля по 2 апреля 2020 г. в размере 80 000 руб., компенсация морального вреда – 1000 руб. и штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя – 20 000 руб. ООО «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» предоставлена отсрочка исполнения решения суда до 31 декабря 2022 г.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда от 31 августа 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 22 марта 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, 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 28 октября 2015 г. между Швец А.Е. и ООО «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» заключён договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома по адресу: [REDACTED]

[REDACTED], согласно которому срок передачи объекта долевого строительства – до 31 декабря 2019 г.

19 ноября 2019 г. ответчик уведомил о готовности объекта.

После осмотра 28 ноября 2019 г. объект долевого строительства истцом принят не был в связи с наличием существенных недостатков, что указано в акте осмотра.

17 и 31 декабря 2019 г. истцом в адрес ответчика направлены телеграммы с требованием устранить недостатки, однако никаких действий по их устранению ответчиком предпринято не было.

28 октября 2020 г. ответчик направил истцу предложение принять объект.

20 ноября 2020 г. ответчик составил односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства, который направил истцу 25 декабря 2020 г.

Вступившим в силу решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 14 июля 2020 г. удовлетворены требования Швец А.Е. к ООО «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 января по 2 апреля 2020 г.

Вступившим в силу решением Лефортовского районного суда г. Москвы от 27 мая 2021 г. с ООО «Специализированный застройщик «Перспектива Инвест Групп» в пользу Швец А.Е. взыскана неустойка за нарушение сроков устранения недостатков за период с 14 января по 14 февраля 2020 г.

27 декабря 2021 г. истец направил ответчику претензию с требованием выплатить неустойку за нарушение срока устранения недостатков за период с 15 февраля по 30 апреля 2020 г., на которую застройщик не ответил.

Удовлетворяя частично требования истца, суд первой инстанции сослался на факт наличия недостатков в объекте долевого строительства и на вступившее в силу решение суда о взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков за период с 14 января по 14 февраля 2020 г.

При этом суд указал, что доказательств отсутствия либо незначительности недостатков спорного объекта долевого строительства, а также их устранения ответчиком не представлено.

С такими выводами согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми по делу судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 7 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) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (часть 1).

При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (часть 1<sup>1</sup>).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (часть 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд (часть 6).

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 этой статьи, застройщик уплачивает гражданину – участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей. Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей, от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта) (часть 8).

Вместе с тем, в соответствии с частью 5 статьи 8 названного закона участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 данного федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 указанного федерального закона.

В силу части 2 статьи 6 указанного закона в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) 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 данной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) 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.

Как усматривается из материалов дела, Швец А.Е. воспользовалась правом на отказ от принятия объекта долевого строительства по мотиву наличия в нём недостатков, в связи с чем с застройщика вступившим в силу решением Лефортовского районного суда от 14 июля 2020 г. в её пользу взыскана неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 января по 2 апреля 2020 г.

Таким образом, взыскание с застройщика за этот же период, то есть до передачи объекта долевого строительства, неустойки за нарушение срока устранения недостатков противоречит смыслу приведённых выше норм Закона

об участии в долевом строительстве и влечёт ничем не обусловленную двойную ответственность.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами допущены существенные нарушения норм права, вследствие чего решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 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 31 августа 2023 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Лефортовского районного суда г. Москвы от 25 апреля 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 31 августа 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи