



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ24-23-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 января 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Рыженкова А.М., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Вилесова Станислава Юрьевича к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал 5.6» о взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал 5.6» на решение Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 10 октября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя ООО «Специализированный застройщик «Квартал 5.6» – Власенко А.А., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Вилесов С.Ю. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Квартал 5.6» (далее – ООО СЗ «Квартал 5.6») о взыскании денежных средств, компенсации

морального вреда, взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от присужденной судом суммы.

В обоснование исковых требований истец указал, что 4 июня 2021 г. между ним и ООО СЗ «Квартал 5.6» заключен договор участия в долевом строительстве № 205-Ван7 в отношении квартиры по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. Цена договора определена как произведение проектной общей приведенной площади на стоимость одного квадратного метра в размере 86 301,01 руб. и составляет 3 320 000 руб. Согласно пункту 3.2 договора проектная общая приведенная площадь квартиры составляет 38,47 кв. м. В соответствии с пунктом 3.4 договора проектная общая приведенная площадь и проектная общая площадь, указанные в пункте 3.2 договора, подлежат уточнению после завершения строительства объекта недвижимости. 22 декабря 2022 г. сторонами был подписан акт № 205-Ван7 о передаче объекта долевого строительства, в соответствии с которым застройщик передал, а Вилесов С.Ю. принял указанный объект долевого строительства, общая площадь которого составила 37,2 кв. м, что на 1,27 кв. м меньше, чем указано в пункте 3.2 договора. В соответствии с пунктом 4.9 договора ответчик обязан был выплатить стоимость разницы площадей в течение 10 рабочих дней. 23 декабря 2022 г. истцом подано заявление о перерасчете стоимости квартиры и возврате разницы стоимости площадей и предоставлены реквизиты счета в банке. 24 марта 2023 г. ответчику направлена претензия с требованием выплатить стоимость разницы площадей. Денежные средства ответчиком выплачены не были.

После принятия судом искового заявления к производству 29 сентября 2023 г. ответчиком уплачена стоимость разницы между проектной общей приведенной площадью и общей фактической площадью квартиры в размере 109 602,28 руб.

С учетом уточнения требований Вилесов С.Ю. просил взыскать с ООО СЗ «Квартал 5.6» неустойку за период с 14 января по 18 сентября 2023 г. в размере 271 813,65 руб. и за период с 19 сентября 2023 г. по день фактического исполнения обязательства, компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Решением Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 10 октября 2023 г. исковые требования удовлетворены частично, с ООО СЗ «Квартал 5.6» в пользу Вилесова С.Ю. взысканы неустойка в размере 87 681,82 руб., штраф в размере 45 340,91 руб., моральный вред в размере 3 000 руб. В остальной части в удовлетворении исковых требований отказано.

Дополнительным решением Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 30 ноября 2023 г. с ООО СЗ «Квартал 5.6» в пользу Вилесова С.Ю. взыскана неустойка за период с 19 сентября по 28 сентября 2023 г. в размере 10 960,23 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 февраля 2024 г. решение Киевского

районного суда г. Симферополя Республики Крым от 10 октября 2023 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. решение Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 10 октября 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 февраля 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ООО СЗ «Квартал 5.6» поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 25 декабря 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений.

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.

Такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 4 июня 2021 г. между ООО СЗ «Квартал 5.6» и Вилесовым С.Ю. был заключен договор участия в долевом строительстве № 205-Ван7 в отношении жилого помещения проектной общей приведенной площадью 38,47 кв. м по адресу: [REDACTED].

В соответствии с пунктом 3.4 договора проектная общая приведенная площадь и проектная общая площадь, указанные в пункте 3.2 договора, подлежат уточнению после завершения строительства объекта недвижимости. Общая приведенная площадь и общая площадь объекта долевого строительства определяются в установленном законом порядке соответствующей технической документацией, изготовленной после ввода объекта в эксплуатацию в соответствии с требованиями Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» и Федерального закона от 13 июля 2015 г.

№ 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В силу пункта 3.5 договора допустимым изменением общей площади объекта долевого строительства является изменение общей площади объекта долевого строительства в любую сторону не более чем на 5 процентов.

Согласно пункту 4.1 договора цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате участником для строительства (создания) объекта долевого строительства) является договорной и определяется как произведение проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства и стоимости одного квадратного метра общей приведенной площади объекта долевого строительства, равной 86 301,01 руб.

Из пункта 4.2 договора следует, что цена договора составляет 3 320 000 руб.

Цена договора подлежит изменению, в том числе в случае изменения общей приведенной площади объекта долевого строительства по отношению к проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м (пункт 4.6 договора).

В силу пункта 4.7 договора в случае изменения общей приведенной площади объекта долевого строительства по отношению к проектной общей приведенной площади более чем на 1 кв. м стороны производят перерасчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в пункте 4.1 договора.

В соответствии с пунктом 4.9 договора, если общая приведенная площадь объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м, то участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 рабочих дней после предоставления участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

Согласно пункту 9.1 договора стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору в порядке, предусмотренном 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».

22 декабря 2022 г. сторонами был подписан акт № 205-Ван7 о передаче объекта долевого строительства, в соответствии с которым застройщик передал, а Вилесов С.Ю. принял объект долевого строительства – квартиру 205 с кадастровым номером [REDACTED] общей фактической площадью 37,2 кв. м в многоквартирном доме, расположенном по адресу: [REDACTED], а также общее имущество в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] площадью 6 541 кв. м.

В соответствии с представленным истцом расчетом с ответчика подлежит взысканию стоимость разницы между общей площадью переданного объекта долевого строительства и проектной общей приведенной площадью этого

объекта в размере 109 602,28 руб.

23 декабря 2022 г. Вилесовым С.Ю. подано заявление о перерасчете стоимости квартиры и возврате стоимости разницы площадей в указанном размере и предоставлены реквизиты его счета в банке.

24 марта 2023 г. Вилесов С.Ю. в адрес ответчика направил претензию с требованием выплатить стоимость разницы площадей.

29 сентября 2023 г. после обращения истца в суд ООО СЗ «Квартал 5.6» уплатило сумму в размере 109 602,28 руб., что подтверждается выпиской по счету истца.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из доказанности факта нарушения ответчиком ООО СЗ «Квартал 5.6» условий заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве в части отступления от параметров объекта долевого строительства. Установив нарушение ответчиком срока выплаты стоимости разницы площадей переданного объекта, суд первой инстанции взыскал с ответчика неустойку, рассчитанную в соответствии со статьей 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей». Также суд первой инстанции пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика морального вреда в размере 3 000 руб. и штрафа.

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

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 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 об участии в долевом 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 силу части 1 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения

или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (часть 2 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве).

Согласно пункту 3 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Из содержания приведенных норм права в их взаимосвязи следует, что стороны вправе предусмотреть в договоре как условие о твердой цене объекта договора (жилого помещения) с указанием его параметров и допустимых отступлений от них, так и условие о цене жилого помещения, определенной исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, с учетом возможного изменения этой площади при определенных условиях.

В силу части 1 статьи 7 Закона 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.

В части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что 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.

Как следует из правовой позиции, приведенной в пункте 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, № 3 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 10 ноября 2021 г., передача застройщиком участнику долевого строительства квартиры меньшей площади, чем это предусмотрено договором, свидетельствует о нарушении условия о предмете договора и является правовым основанием для соразмерного уменьшения цены договора. В случае, если условиями договора не согласован размер определенных отступлений передаваемого объекта долевого строительства от проектной площади как в части ее уменьшения, так и в части ее превышения, участник долевого строительства не может быть лишен права требовать соразмерного уменьшения цены договора в случае уменьшения

площади переданного помещения.

Вместе с тем, по смыслу статей 5 и 7 Закона об участии в долевом строительстве, договором могут быть установлены определенные пределы изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства.

Как следует из условий договора участия в долевом строительстве от 4 июня 2021 г. № 205-Ван7, цена жилого помещения определена исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, сторонами согласованы изменение цены с учетом возможного изменения этой площади и размер определенных отступлений передаваемого объекта долевого строительства от проектной площади как в части ее уменьшения, так и в части ее превышения более чем на 1 кв. м, когда стороны производят перерасчет стоимости разницы площадей. Расчет осуществляется по цене за один квадратный метр, установленной в пункте 4.1 указанного договора.

Также в пункте 4.9 названного договора указано, что если общая приведенная площадь объекта долевого строительства в соответствии с обмерами кадастрового инженера будет меньше проектной общей приведенной площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв. м, то участнику долевого строительства возвращается разница в течение 10 рабочих дней после предоставления участником долевого строительства реквизитов счета в банке, на который должны быть возвращены денежные средства.

С учетом изложенного стороны допускали, что фактическая площадь объекта долевого строительства может быть изменена при строительстве по сравнению с проектной площадью, а также установили взаимные обязательства относительно возврата либо доплаты денежных средств при условии наступления таких последствий, как расхождение проектной и фактической площади.

Таким образом, разница между проектной и фактической площадью объекта долевого строительства при указанных обстоятельствах не свидетельствует об ухудшении его качества, недостатках объекта. Возможное изменение площади как в сторону увеличения, так и уменьшения оговорено сторонами при заключении договора и допустимо в соответствии с пунктами 3.4, 3.5 договора участия в долевом строительстве от 4 июня 2021 г. № 205-Ван7.

В силу части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве к отношениям, вытекающим из договора, заключенного 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 об участии в долевом строительстве.

В соответствии со статьей 22 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной

цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

За нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 Закона о защите прав потребителей сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара (пункт 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей).

Между тем, применяя к спорным правоотношениям положения статей 22, 23 Закона о защите прав потребителей, суд первой инстанции не установил, относится ли изменение размера площади объекта долевого строительства к недостаткам такого объекта по смыслу части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, а следовательно, является ли нарушение установленного договором срока выплаты стоимости разницы площадей правовым основанием для взыскания с ответчика неустойки на основании статьи 23 Закона о защите прав потребителей или для уплаты им процентов за пользование чужими денежными средствами. При этом делая вывод о нарушении условия о предмете договора, суд не дал должной правовой оценки условиям договора, предусматривающим изменение площади объекта долевого строительства как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, а также изменение в связи с этим цены договора.

Судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, проверявшими законность решения суда первой инстанции, допущенные им нарушения устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 10 октября 2023 г., дополнительное решение Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 30 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с

направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

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 Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 10 октября 2023 г., дополнительное решение Киевского районного суда г. Симферополя Республики Крым от 30 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 15 февраля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 4 июня 2024 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

