



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ24-130-К2

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 Горохова Б.А. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Хомякова Константина Владимировича к ООО «Строй Вест» о возложении обязанности устранить недостатки объекта долевого строительства, взыскании неустойки и штрафа, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе генерального директора ООО «Строй Вест» Рогожкина Сергея Александровича на решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 2 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения представителей ООО «Строй Вест» Сайтова Д.В., Кизеевой М.С., поддержавших доводы кассационной жалобы, истца Хомякова К.В. и его представителя Степановой О.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, представителя третьего лица АО «Москапстрой-ТН» Анищенко В.Е., полагавшего кассационную жалобу подлежащей удовлетворению,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Хомяков К.В. обратился в суд с иском к ООО «Строй Вест» о возложении обязанности устранить недостатки объекта долевого строительства, взыскании неустойки и штрафа, компенсации морального вреда, мотивируя свои требования тем, что на основании заключенных с ответчиком договоров участия в долевом строительстве от 10 сентября 2015 г. и актов приема-передачи от 4 апреля 2018 г. является собственником двух машино-мест на - 3 уровне подземной автостоянки, расположенной по адресу: [REDACTED]

[REDACTED]. В ходе эксплуатации объектов долевого строительства в пределах установленного для них гарантийного срока истцом были выявлены недостатки, подтвержденные заключением ООО «ЖилСтройНадзор», в связи с чем Хомяков К.В. обращался к ответчику с требованиями об устранении выявленных недостатков и о выплате неустойки за нарушение сроков их устранения. Данные требования в добровольном порядке ООО «Строй Вест» удовлетворены не были. Хомяков К.В. просил суд возложить на ответчика обязанность произвести ремонтные работы по гидроизоляции наружных поверхностей подземных монолитных конструкций паркинга на - 1, - 2 и - 3 уровнях и винтовых съездах № 1 и 2, взыскать с ответчика в его пользу неустойку за нарушение сроков устранения недостатков по каждому из принадлежащих ему машино-мест за период с 11 октября по 30 ноября 2021 г. в размере по 460 000 руб. с последующим взысканием неустойки по день фактического погашения суммы долга исходя из 1 % за каждый день просрочки, взыскать штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, денежные средства в размере 20 000 руб. в счет компенсации морального вреда и судебные расходы.

Решением Хорошевского районного суда г. Москвы от 2 февраля 2023 г. исковые требования удовлетворены частично. На ООО «Строй Вест» возложена обязанность безвозмездно устранить недостатки объекта долевого строительства, расположенного по адресу: [REDACTED], а именно: произвести ремонтные работы по гидроизоляции наружных поверхностей подземных монолитных конструкций паркинга на - 1, - 2, - 3 уровнях и винтовых съездах № 1 и 2. С ООО «Строй Вест» в пользу Хомякова К.В. взыскана неустойка за

нарушение сроков устранения недостатков объектов долевого строительства за период с 11 октября по 30 ноября 2021 г. в размере 460 000 руб. по каждому из принадлежащих истцу машино-мест с последующим взысканием неустойки по день фактического исполнения обязательств по устранению недостатков объекта долевого строительства исходя из ставки в размере 1 % за каждый день просрочки, взыскана сумма компенсации морального вреда в размере 5 000 руб.; взысканы расходы по проведению экспертизы в размере 55 900 руб. и по оплате юридических услуг в размере 30 000 руб., взыскан штраф в размере 100 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2024 г. названные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе генеральный директор ООО «Строй Вест» Рогожкин С.А. ставит вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П. от 16 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит ее подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 10 сентября 2015 г. между ООО «Строй Вест» и Хомяковым К.В. заключены два договора участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по строительному адресу: [REDACTED].

Объектами долевого строительства являлись два нежилых помещения (машино-места) с условными номерами № 3237 и № 3189 на - 3 уровне подземной автостоянки строящегося жилого комплекса по указанному строительному адресу, которые ООО «Строй Вест» обязалось передать участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2017 г.

Цена каждого договора определена сторонами в размере 1 000 000 руб. и оплачена истцом в полном объеме.

В соответствии с условиями заключенных между сторонами договоров качество машино-мест должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям; гарантийный срок на машино-места, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет с момента подписания передаточного акта.

Объекты долевого строительства переданы ООО «Строй Вест» Хомякову К.В. на основании актов приема-передачи от 4 апреля 2018 г.

По заказу Хомякова К.В. 2 августа 2021 г. ООО «ЖилСтройНадзор» подготовлено заключение о несоответствии нежилого помещения (паркинга), расположенного по адресу: [REDACTED]; [REDACTED], обязательным нормам и требованиям, а также условиям договора участия в долевом строительстве, определена стоимость устранения выявленных дефектов подземной автостоянки жилого комплекса, находящихся в зоне ответственности застройщика и в зоне ответственности управляющей компании.

1 сентября 2021 г. Хомяковым К.В. в адрес ООО «Строй Вест» было направлено требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков, а 30 сентября 2021 г. – претензия с требованием выплатить неустойку за нарушение срока устранения недостатков.

Указанные требования ООО «Строй Вест» добровольно удовлетворены не были, в связи с чем Хомяков К.В. обратился в суд с настоящим иском.

При рассмотрении данного дела в суде первой инстанции определением Хорошевского районного суда г. Москвы от 2 марта 2022 г. была назначена судебная строительно-техническая экспертиза,

проведение которой было поручено экспертам АНО «ЮРИДЭКС», на разрешение экспертов были поставлены следующие три вопроса:

– имеются ли недостатки гидроизоляции наружных поверхностей монолитных конструкций паркинга, расположенного по адресу: [REDACTED], на -1, -2, -3 уровнях и винтовых съездах № 1 и 2?

– если недостатки гидроизоляции наружных поверхностей монолитных конструкций паркинга имеются, какова причина их образования (производственная, эксплуатационная, иная)?

– если недостатки гидроизоляции наружных поверхностей монолитных конструкций паркинга имеются, каким способом возможно их устранение?

Согласно выводам, изложенным в заключении проведенной АНО «ЮРИДЭКС» судебной экспертизы от 24 августа 2022 г., экспертом в ходе натурного исследования не обнаружено замочания наружных стен подземных помещений по адресу: [REDACTED] – на -1, -2, -3 уровнях и винтовых съездах № 1 и 2, вследствие чего эксперт принял решение не выполнять вскрытие наружных стен данных помещений. Факты отсутствия протечек наружных стен экспертом характеризуются как работоспособное состояние гидроизоляции наружных стен и отсутствие недостатков гидроизоляции наружных стен. При этом по итогам натурного обследования установлены факты замачивания внутренних помещений, не характерные для нарушения гидроизоляционных работ наружных стен подземных сооружений. Установить причину замачивания внутренних помещений не представляется возможным без полноценного изучения проектно-рабочей документации, которая запрашивалась экспертом, но не была предоставлена. Указано, что выводы экспертизы по вопросу № 1 не предполагают проведения исследований по вопросам № 2 и 3.

Определением Хорошевского районного суда г. Москвы от 21 сентября 2022 г. в связи с тем, что заключением АНО «ЮРИДЭКС» не установлена точная причина замачивания внутренних помещений монолитных конструкций паркинга по адресу: [REDACTED], на -1, -2, -3 уровнях и винтовых съездах № 1 и 2 ввиду непредоставления запрашиваемой экспертом проектно-рабочей документации, по делу была назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО «ЮРИДЭКС», на разрешение эксперта повторно поставлены вопросы о причинах и способах устранения

недостатков гидроизоляции наружных поверхностей монолитных конструкций паркинга.

Сопроводительным письмом, поступившим в Хорошевский районный суд г. Москвы 24 ноября 2022 г., материалы гражданского дела возвращены АНО «ЮРИДЭКС» в суд без исполнения и сообщено, что при изучении материалов гражданского дела эксперт пришел к выводу, что представленные дополнительные материалы не отвечают требованиям к работам по наружной гидроизоляции стен паркинга, при этом на основании проведенного натурального исследования, состоявшегося 4 июля 2022 г., экспертом установлено, что замокания по наружным стенам не являются критическими, наиболее критичные протечки обнаружены в зоне деформационных швов перекрытий паркинга, в представленных дополнительных материалах отсутствуют проектные требования по устройству швов перекрытий паркинга.

В судебном заседании 22 декабря 2022 г. стороной истца в материалы дела был представлен акт исследования, выполненного специалистом ООО «УКРиС», от 21 декабря 2022 г., согласно выводам которого нежилое помещение (паркинг), расположенное по адресу: [REDACTED], имеет локальные участки протечки воды внешних ограждающих конструкций, перекрытий -2 и -3 уровней, протечки воды через деформационные швы монолитных перекрытий -2 и -3 уровней, которые возможны только вследствие строительных дефектов при возведении объекта капитального строительства.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции, исходил из того, что факт нарушения ответчиком обязательств из договора долевого участия в строительстве, выразившегося в выполнении при строительстве работ с нарушением требований к качеству, установлен результатами всех представленных суду экспертиз, при этом доказательств, свидетельствующих о том, что выявленные недостатки образовались в результате эксплуатации жилого дома, связаны с нормальным износом, освобождающим застройщика от несения гарантийных обязательств по договору долевого участия в долевом строительстве, ответчиком представлено не было, в связи с чем суд также взыскал с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение сроков устранения недостатков объектов долевого строительства за период с 11 октября по 30 ноября 2021 г. по каждому из принадлежащих истцу машино-мест с последующим взысканием неустойки по день фактического исполнения обязательств по устранению недостатков объекта долевого строительства, исходя из ставки

в размере 1 % за каждый день просрочки, а также штраф, сумму компенсации морального вреда и судебные расходы.

Второй кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Федеральный закон 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 также – Закон № 214-ФЗ) регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства (часть 1 статьи 1 названного закона).

В силу 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» (как в редакции, действовавшей на момент заключения между сторонами договоров участия в долевом строительстве, так и на момент разрешения спора по существу) по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) 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.

При этом в соответствии с частью 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ (в редакции, действовавшей до 1 января 2025 г.) 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.

Согласно части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Часть 6 статьи 7 Закона № 214-ФЗ наделяет участника долевого строительства правом предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Реализуя предоставленное ему законом и заключенными с ООО «Строй Вест» договорами право на передачу ему объектов долевого строительства надлежащего качества, Хомяков К.В., выявив в период гарантийного срока их недостатки, выразившиеся среди прочего в локальных участках протечек воды на внутренних поверхностях монолитных стен, винтовых съездов, лестничных клеток и лифтовых холлов, обратился к застройщику с требованиями об устранении данных недостатков, а впоследствии в связи с неудовлетворением его требований ответчиком в добровольном порядке – в суд и, с учетом отказа от иска в части требований к управляющей компании здания – подземной

автостоянки, а в части требований к застройщику – о проведении ремонтных работ кровли 1 этажа подземной автостоянки, просил суд возложить на ООО «Строй Вест» обязанность произвести ремонтные работы по гидроизоляции наружных поверхностей подземных монолитных конструкций паркинга на - 1, - 2 и - 3 уровнях и винтовых съездах № 1 и 2.

В ходе рассмотрения дела в суде первой инстанции ответчиком было заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы. Сторона истца, в свою очередь, разрешение данного ходатайства полагала возможным оставить на усмотрение суда, представив свой перечень вопросов для эксперта.

Согласно части 1 статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных знаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Принимая во внимание, что для установления наличия недостатков объекта долевого строительства, причин их возникновения и возможности устранения требуются специальные знания, суд первой инстанции пришел к выводу о необходимости назначения по делу судебной строительно-технической экспертизы, проведение которой было поручено экспертам АНО «ЮРИДЭКС».

По результатам проведенной судебной строительно-технической экспертизы составлено заключение от 24 августа 2022 г., из которого следует, что по итогам натурного исследования замочания наружных стен помещений подземной автостоянки экспертом АНО «ЮРИДЭКС» не обнаружено, что было характеризовано им как работоспособное состояние гидроизоляции наружных стен и отсутствие недостатков гидроизоляции наружных стен, вместе с тем экспертом установлены факты замачивания внутренних помещений, не характерные для нарушения гидроизоляционных работ наружных стен подземных сооружений, однако установить причину образования выявленных недостатков и определить способ их устранения, то есть ответить на два из трех поставленных судом вопроса, эксперту не удалось.

Статьей 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

В соответствии с положениями части 1 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предоставляющими суду полномочие в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения

эксперта назначить дополнительную экспертизу, судом первой инстанции определением от 21 сентября 2022 г. по делу была назначена дополнительная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО «ЮРИДЭКС», на разрешение эксперта повторно поставлены вопросы о причинах и способах устранения недостатков гидроизоляции наружных поверхностей монолитных конструкций паркинга.

Однако, как усматривается из материалов дела, АНО «ЮРИДЭКС» возвратило материалы гражданского дела в суд без исполнения определения о назначении дополнительной судебной экспертизы.

Между тем указанное обстоятельство, равно как и отсутствие в заключении судебной экспертизы от 24 августа 2022 г. ответов на поставленные судом перед экспертом вопросы, оценки со стороны суда первой инстанции не получило.

Право определять достаточность доказательств принадлежит суду, разрешающему спор по существу, как следует из части 2 статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Назначение судебной экспертизы по правилам статьи 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации непосредственно связано с исключительным правом суда определять достаточность доказательств, собранных по делу, и предполагается, если оно необходимо для устранения противоречий в собранных судом иных доказательствах, а другим способом это сделать невозможно.

В соответствии с частью 3 статьи 86 этого же Кодекса заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67 данного кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

Как разъяснено в пункте 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не является исключительным средством доказывания и должно оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении.

Из приведенных положений закона следует, что суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, однако эта оценка не может быть произвольной. При возникновении вопросов, требующих специальных познаний, суд назначает экспертизу, а в случае недостатков судебной экспертизы – дополнительную или повторную экспертизу.

Вынося определение о назначении судебной экспертизы, а впоследствии – и о назначении дополнительной экспертизы и признавая тем самым недостаточность имеющихся в материалах дела доказательств для разрешения спора, суд, по общему правилу, не может в дальнейшем постановить законное и обоснованное решение, если выводы судебной экспертизы не содержат ответы на поставленные судом вопросы.

Следует также учитывать, что представленные сторонами письменные доказательства в форме заключений экспертных организаций не являются экспертными заключениями в смысле статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, они представляют собой письменные доказательства, которые не могут быть оценены судом применительно к положениям статей 85 и 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации как судебная экспертиза.

Однако в нарушение приведенных требований процессуального закона суд первой инстанции фактически подменил оценку заключения судебной экспертизы, в том числе с точки зрения наличия или отсутствия необходимости в назначении дополнительной или повторной экспертизы, исследованием представленных стороной истца заключения ООО «ЖилСтройНадзор» от 2 августа 2021 г. и акта исследования ООО «УКРиС» от 21 декабря 2022 г., указав, что специалисты указанных организаций пришли к выводу о том, что протечки воды через деформационные швы монолитных перекрытий подземной автостоянки возможны только вследствие допущенных строительных дефектов, несмотря в том числе на то, что предметом судебной экспертизы в соответствии с заявленными истцом требованиями и поставленными судом перед экспертом вопросами являлись недостатки гидроизоляции наружных поверхностей монолитных конструкций подземной автостоянками.

Кроме того, ссылка суда на решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 22 июня 2021 г. по другому гражданскому делу, предметом спора по которому являлись недостатки гидроизоляции конструкций подземной автостоянки, исключаящие проявление подтеков и разрушения отделки стен автостоянки на -2 этаже, и проведенную в рамках данного дела «Центр судебных экспертиз «Индекс» судебную экспертизу, не представленную в материалах настоящего дела даже в копии, также обоснованной признана быть не может.

Заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, равно как заключение эксперта, полученное по результатам внесудебной экспертизы,

не являются экспертными заключениями по рассматриваемому делу в смысле статей 55 и 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, такие заключения могут быть признаны судом письменными доказательствами, которые подлежат оценке в совокупности с другими доказательствами.

Исходя из изложенного отсутствие предметной оценки заключения проведенной по делу судебной экспертизы применительно к положениям статей 86 и 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а также отсутствие выводов суда о наличии или об отсутствии конкретных недостатков (дефектов) объектов долевого строительства применительно к заявленным истцом в рамках настоящего дела требованиям, о причинах возникновения таких недостатков и способах их устранения, то есть о юридически значимых обстоятельствах, для установления которых судом были назначены судебная и дополнительная судебная экспертизы, не позволяют признать такую оценку доказательств соответствующей положениям статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда – требованиям части 1 статьи 195 этого кодекса о законности и обоснованности.

Судом были допущены существенные нарушения норм права и при разрешении требований истца о взыскании с ООО «Строй Вест» в его пользу неустойки за нарушение сроков устранения недостатков объектов долевого строительства.

На момент заключения между ООО «Строй Вест» и Хомяковым К.В. договоров участия в долевом строительстве Закон № 214-ФЗ не содержал положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения требований об устранении недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.

Однако в силу положений части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ (как в редакции, действовавшей на момент заключения между сторонами договоров участия в долевом строительстве, так и на момент разрешения спора по существу) к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, подлежало применению законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным федеральным законом.

Пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» также разъяснено, что 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 силу статьи 20 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа.

В соответствии с пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 этого закона 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.

При этом к моменту исполнения застройщиком своей обязанности по передаче Хомякову К.В. объектов долевого строительства Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 304-ФЗ в Закон № 214-ФЗ были внесены изменения, а именно: статья 7 названного закона, регулирующая гарантии качества, предусмотренные договором, была дополнена частью 8, согласно которой 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).

Указанные положения закона судом при взыскании с ООО «Строй Вест» в пользу Хомякова К.В. неустойки учтены не были.

Расчет суммы неустойки, взысканной судом с ответчика в пользу истца, в решении суда не приведен, в связи с чем не представляется возможным определить, исходил суд при расчете суммы неустойки из цены объекта долевого строительства или стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков этого объекта.

Взыскивая с ООО «Строй Вест» в пользу Хомякова К.В. неустойку по день фактического исполнения обязательств исходя из ставки в размере 1 % за каждый день просрочки, суд также не указал, на какую сумму подлежит начислению данная неустойка.

Вместе с тем исходя из изложенных требований закона неустойка за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства подлежала начислению в зависимости от того, являлся ли такой недостаток (дефект) основанием для признания этого объекта долевого строительства непригодным для использования по целевому назначению, за каждый день в размере, установленном пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей либо от цены объекта долевого строительства, либо от стоимости расходов, необходимых для устранения выявленного в нем недостатка (дефекта).

При этом суду в соответствии с требованиями части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации необходимо принять решение по исковым требованиям о взыскании неустойки за нарушение срока устранения недостатков объекта долевого строительства, дав оценку тому, заявлены ли истцом указанные требования непосредственно в отношении самого объекта долевого объекта (машино-места) или же в отношении общего имущества собственников помещений здания в соответствии с принадлежащей истцу в таком имуществе долей, поскольку по смыслу части 5 статьи 16 Закона № 214-ФЗ у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество.

Кроме того, согласно разъяснениям, изложенным в пункте 65 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 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, пункт 6 статьи 16¹ Федерального закона от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств»).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, – иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве).

Между тем расчет неустойки на дату вынесения решения (2 февраля 2023 г.) суд не произвел, ограничившись указанием на взыскание суммы, исчисленной за период с 11 октября по 30 ноября 2021 г., и последующее взыскание неустойки по день фактического исполнения обязательств, что нельзя признать правильным.

Более того, судом не учтены особенности 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, утвержденные постановлением 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 соответствии с абзацем пятым пункта 1 названного постановления Правительства Российской Федерации неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Закона № 214-

ФЗ уплате гражданину – участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

Указанное постановление Правительства Российской Федерации официально опубликовано и вступило в силу 29 марта 2022 г.

Таким образом, за период с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г. неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции по договорам участия в долевом строительстве, в том числе указанные в части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, не начисляются и, соответственно, не взыскиваются (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2023 г.).

Все приведенные выше допущенные судом первой инстанции существенные нарушения норм права судами апелляционной и кассационной инстанций устранены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями 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, в связи с чем решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 2 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2024 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Хорошевского районного суда г. Москвы от 2 февраля 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 8 ноября 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 2 мая 2024 г. отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Хорошевский районный суд г. Москвы.

Председательствующий

Судьи