



**ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

№ 69-КГ24-17-К7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

18 марта 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску акционерного общества Специализированный застройщик «Домостроительный комбинат-1» к Ошевой Екатерине Владимировне о взыскании задолженности по договору участия в долевом строительстве по кассационной жалобе Ошевой Екатерины Владимировны на решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Москаленко Ю.П., выслушав объяснения Ошевой Е.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Акционерное общество Специализированный застройщик «Домостроительный комбинат-1» (далее также – АО Специализированный застройщик «ДСК-1») обратился в суд с иском к Ошевой Е.В. о взыскании задолженности по договору участия в долевом строительстве, мотивируя свои требования тем, что 1 июня 2021 г. между обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ДСК-За Ручьем» (далее – ООО СЗ «ДСК-За Ручьем», деятельность которого впоследствии была прекращена путем реорганизации в форме присоединения к АО Специализированный застройщик «ДСК-1») и Ошевой Е.В. заключен договор участия в долевом строительстве двух машино-мест № [] и № [] площадью 14,48 кв. м (каждое) на -1 этаже пристроенной подземной автостоянки на территории многоэтажного жилого комплекса по адресу: [], общей стоимостью 868 800 руб. Срок оплаты в соответствии с условиями договора был установлен по следующему графику: не позднее 3 календарных дней с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве вносится 100 000 руб., не позднее 15 августа 2021 г. – 192 200 руб., не позднее 15 ноября 2021 г. – 192 200 руб., не позднее 15 февраля 2022 г. – 192 200 руб., не позднее 15 мая 2022 г. – 192 200 руб. Ответчиком 11 июня 2021 г. произведена оплата по договору в размере 100 000 руб., 4 августа и 5 ноября 2021 г. выплачено по 192 200 руб. за каждый период. Дальнейшая оплата по договору Ошевой Е.В. не производилась. Акт приема-передачи двух машино-мест подписан обеими сторонами 5 декабря 2022 г. В этот же день между сторонами подписано дополнительное соглашение, согласно которому в связи с уточнением площади машино-мест их общая стоимость увеличилась на 19 200 руб., которые ответчиком также оплачены не были. Общая сумма задолженности по договору участия в долевом строительстве вместе с доплатой за увеличение площади машино-мест составила 403 600 руб. АО Специализированный застройщик «ДСК-1» 17 марта 2023 г. и 31 марта 2023 г. направил в адрес Ошевой Е.В. претензии с требованием погасить задолженность. Учитывая ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, истец просил суд взыскать с Ошевой Е.В. сумму основной задолженности по договору в размере 403 600 руб. и неустойку за период с 16 мая 2022 г. по 4 сентября 2023 г. в размере 85 567,44 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 8 091,67 руб.

Решением Сургутского городского суда Ханты-Мансийского

автономного округа – Югры от 17 ноября 2023 г. исковые требования удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 марта 2024 г. решение суда первой инстанции изменено в части размера взысканных с ответчика неустойки, государственной пошлины, итоговой суммы. Постановлено взыскать с Ошевой Е.В. в пользу истца неустойку в размере 57 345,76 руб. расходы по уплате государственной пошлины в сумме 7 997,44 руб., всего взыскать 468 943,20 руб. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г. решение суда первой инстанции с учетом апелляционного определения суда апелляционной инстанции и апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Ошева Е.В. 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 28 ноября 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 в части взыскания с Ошевой Е.В. неустойки судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 1 июня 2021 г. между ООО СЗ «ДСК-За Ручьем» и Ошевой Е.В. (далее также – участник)

заключен договор участия в долевом строительстве (далее – договор участия в долевом строительстве) двух машино-мест № [] и № [] площадью по 14,48 кв. м (каждое) на -1 этаже пристроенной подземной автостоянки на территории многоэтажного жилого комплекса по адресу:

[], общей стоимостью 868 800 руб. Государственная регистрация названного договора произведена 11 июня 2021 г.

Пунктом 3.2 раздела 3 договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что участник принял на себя обязательства по внесению денежных средств для участия в долевом строительстве в следующие сроки: не позднее 3 календарных дней с момента государственной регистрации договора долевого участия вносится 100 000 руб.; не позднее 15 августа 2021 г. – 192 200 руб., не позднее 15 ноября 2021 г. – 192 200 руб., не позднее 15 февраля 2022 г. – 192 200 руб., не позднее 15 мая 2022 г. – 192 200 руб.

В силу пункта 6.1.1 договора участия в долевом строительстве участник обязался своевременно осуществлять платежи согласно условиям раздела 3 данного договора.

В пункте 7.1 договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Судом также установлено и сторонами не оспаривалось, что 11 июня 2021 г. Ошевой Е.В. произведена оплата по договору участия в долевом строительстве в размере 100 000 руб., 4 августа 2021 г. – 192 200 руб. и 5 ноября 2021 г. – 192 200 руб. Иных платежей по этому договору ответчиком совершено не было.

5 декабря 2022 г. ответчику переданы два машино-места – № [], площадью 14,9 кв. м и № [] площадью 14,7 кв. м, что подтверждается соответствующим актом приема-передачи. В этот же день стороны подписали дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве, которым согласовали увеличение площади машино-места № [] на 0,42 кв. м, а также сумму доплаты за него в размере 12 600 руб. и увеличение площади машино-места № [] на 0,22 кв. м и сумму доплаты за него – 6 600 руб. Денежную сумму в размере 19 200 руб. Ошева Е.В. обязалась оплатить в срок не позднее 30 календарных дней с момента государственной регистрации дополнительного соглашения (пункт 1.2 данного дополнительного соглашения). Однако названная денежная сумма ответчиком также оплачена не была.

В соответствии с актом сверки взаимных расчетов между АО Специализированный застройщик «ДСК-1» и Ошевой Е.В. за период с 1 декабря 2022 г. по 19 апреля 2023 г. общая сумма задолженности Ошевой Е.В. по договору участия в долевом строительстве от 1 июня 2021 г. перед застройщиком составила 403 600 руб.

17 и 31 марта 2023 г. АО Специализированный застройщик «ДСК-1» направило в адрес ответчика претензии с требованиями погашения указанной выше задолженности. Данные требования истца ответчиком не исполнены.

Разрешая спор и принимая по делу решение об удовлетворении заявленных исковых требований, суд первой инстанции установил факт наличия у ответчика задолженности в размере 403 600 руб. по уплате стоимости двух машино-мест на основании договора участия в долевом строительстве и дополнительного соглашения к нему, и признал, что правовые основания для взыскания с ответчика в пользу истца приведенной выше задолженности имеются.

Также суд первой инстанции взыскал с Ошевой Е.В. в пользу АО Специализированный застройщик «ДСК-1» неустойку, предусмотренную частью 6 статьи 5 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 – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») за период с 16 мая 2022 г. по 4 сентября 2023 г., а также взыскал с ответчика в пользу истца расходы по уплате государственной пошлины.

Суд апелляционной инстанции изменил решение суда первой инстанции в части размера взысканных с ответчика неустойки, государственной пошлины, размера итоговой суммы.

Суд апелляционной инстанции указал, что в соответствии с пунктом 1(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» (далее также – постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479) размер неустойки (пени) за период с 25 августа 2022 г. по 30 июня

2023 г. подлежит исчислению исходя из ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, установленной по состоянию на 25 февраля 2022 г. – 9,5%.

Судебная коллегия по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции согласилась с выводами суда первой инстанции (с учетом апелляционного определения) и суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием, а также дополнительно указала на то, что неприменение судом апелляционной инстанции установленного вышеназванным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 моратория на взыскание неустойки по возникшим между сторонами отношениям является правомерным, поскольку, по мнению кассационного суда общей юрисдикции, данный мораторий подлежит применению лишь в отношении застройщиков, к которым ответчик не относится.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления по делу в части взыскания с Ошевой Е.В. неустойки приняты с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 6 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Согласно абзацу второму 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 редакции от 30 сентября 2022 г.) в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

Федерации», не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 вступило в силу 29 марта 2022 г.

Особенности, установленные пунктами 1 и 1(1) настоящего постановления, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления (пункт 1(2) постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479, введенный постановлением Правительства Российской Федерации от 17 мая 2022 г. № 890).

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 6 статьи 5 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не начисляются и, соответственно, не взыскиваются.

Изложенное соответствует правовой позиции, приведенной в ответе на вопрос 2 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19 июля 2023 г.

Вместе с тем обжалуемые судебные постановления приведенным правовым нормам не соответствуют.

Так, судебными инстанциями было установлено и никем из сторон не оспаривалось, что Ошева Е.В. на основании заключенного между ней и ООО СЗ «ДСК-За Ручьем» (впоследствии – АО Специализированный застройщик «ДСК-1») договором участия в долевом строительстве от 1 июня 2021 г. являлась участником долевого строительства, то есть субъектом отношений, регулируемых постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479.

Однако, удовлетворяя требования о взыскании в пользу истца с Ошевой Е.В. неустойки за период с 16 мая 2022 г. по 4 сентября 2023 г., суды первой и апелляционной инстанций положения абзаца второго пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 к данным правоотношениям не применили.

Тем самым, выводы судов первой и апелляционной инстанций о наличии у истца права на взыскание с ответчика неустойки за период, в который, согласно постановлению Правительства Российской Федерации от

26 марта 2022 г. № 479, неустойка не подлежит начислению, законным признаны быть не могут.

Допущенные судами первой и апелляционной инстанций существенные нарушения норм материального права кассационным судом общей юрисдикции устранены не были.

Кроме того, суждения кассационного суда общей юрисдикции о том, что предусмотренный абзацем вторым пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 мораторий подлежит применению лишь в отношении застройщиков, к которым Ошева Е.В. не относится, основаны на неправильном толковании правовых норм, регулирующих спорные правоотношения. Данные суждения противоречат буквальному содержанию абзаца второго пункта 1 поименованного выше постановления Правительства Российской Федерации, установившего запрет на взыскание неустойки (пени) на определенный период по договорам участия в долевом строительстве в том числе с участника долевого строительства в случае нарушения им установленного договором срока внесения платежа.

Поскольку вопрос о взыскании с Ошевой Е.В. в пользу истца неустойки разрешен судебными инстанциями с существенным нарушением законодательства, регулирующего спорные отношения, то с учетом положений статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации о том, что судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, размер подлежащих к взысканию с Ошевой Е.В. в пользу АО Специализированный застройщик «ДСК-1» расходов по уплате государственной пошлины должен быть исчислен судом первой инстанции с учетом требований гражданского процессуального закона при новом рассмотрении настоящего спора.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судебными инстанциями нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Ошевой Е.В., в связи с чем решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г. в части

взыскания с Ошевой Е.В. неустойки и расходов по уплате государственной пошлины нельзя признать законными, в этой части они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует разрешить спор в соответствии с подлежащими применению к спорным отношениям сторон нормами материального права, установленными по делу обстоятельствами и с соблюдением требований процессуального закона.

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

определила:

решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г. в части взыскания с Ошевой Е.В. неустойки и расходов по уплате государственной пошлины – отменить.

Дело в отмененной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции – Сургутский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

В остальной части решение Сургутского городского суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 17 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 12 марта 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 июля 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи