



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 4-КГ25-12-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 апреля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Осипенко Олега Борисовича к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» о взыскании убытков, неустойки, компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Осипенко Олега Борисовича на решение Мытищинского городского суда Московской области от 4 апреля 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения Осипенко О.Б., поддержавшего доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» – Дубенской Ю.О., возражавшей против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Осипенко О.Б. обратился в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» (далее также – ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ») о взыскании убытков, неустойки,

компенсации морального вреда.

В обоснование исковых требований истец указал, что 29 ноября 2019 г. между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED]. В результате осмотра квартиры истцом установлено, что объект долевого строительства построен с отступлениями от условий договора – предусмотренная проектом стена между прихожей и жилой комнатой отсутствовала. Претензию истца об уменьшении цены договора в связи с несоответствием объекта долевого строительства условиям договора ответчик не удовлетворил, в связи с чем Осипенко О.Б. обратился в суд с требованием о взыскании денежной компенсации. Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г. по гражданскому делу № 2-4643/2022 исковые требования Осипенко О.Б. удовлетворены частично, с ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» в пользу Осипенко О.Б. взыскана денежная компенсация за несоответствие объекта долевого строительства условиям договора в размере 110 363,73 руб., а также штраф.

По мнению истца, денежная сумма в размере 110 363,73 руб. исходя из справочной информации индекса потребительских цен обесценилась и составила 135 376,14 руб., в связи с чем он понес убытки в размере 25 012,41 руб., которые подлежат взысканию с ответчика.

Кроме того, истец полагал, что с ответчика подлежит взысканию неустойка в связи с неисполнением требований потребителя о соразмерном уменьшении цены договора на основании статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», исчисленная исходя из 1 % от стоимости компенсации – расходов, необходимых для устранения дефектов (89 641 руб.) за период с 10 марта 2021 г. по день фактического исполнения обязательства, а также причиненный моральный вред в размере 50 000 руб.

Осипенко О.Б. просил взыскать с ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» убытки в размере 25 012,41 руб., неустойку в размере 822 007,97 руб. за период с 10 марта 2021 г. по 12 сентября 2023 г., неустойку за период с 13 сентября 2023 г. по день фактического исполнения обязательства, а также компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб.

Решением Мытищинского городского суда Московской области от 4 апреля 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 июня 2024 г. решение Мытищинского городского суда Московской области от 4 апреля 2024 г. отменено в части отказа во взыскании компенсации морального вреда, в данной части по делу принято новое решение, которым указанные требования удовлетворены частично, с ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» в пользу Осипенко О.Б. взыскан моральный вред в размере 20 000 руб.

В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2024 г. решение

Мытищинского городского суда Московской области от 4 апреля 2024 г. в неотмененной части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 июня 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Осипенко О.Б. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 14 марта 2025 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 частичного удовлетворения кассационной жалобы.

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.

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, 29 ноября 2019 г. между Осипенко О.Б. и ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» заключен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED], согласно которому застройщик обязался передать истцу квартиру площадью 27,05 кв. м с условным номером 5.3.4 в корпусе [REDACTED] в жилом доме по строительному адресу: [REDACTED].

28 декабря 2020 г. истец произвел осмотр квартиры, по результатам которого установлено, что в квартире отсутствует стена между прихожей и жилой комнатой.

На обращение истца от 29 декабря 2020 г. об уменьшении цены договора на 310 841,03 руб. ввиду несоответствия квартиры условиям договора ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» предложило уменьшить цену договора на 14 000 руб.

15 февраля 2021 г. между сторонами договора подписан акт приема-передачи квартиры.

Осипенко О.Б. обратился в суд с требованием о взыскании денежных средств в связи с несоответствием объекта долевого строительства условиям

договора участия в долевом строительстве от 29 ноября 2019 г. № [REDACTED].

Решением Мытищинского городского суда Московской области от 1 декабря 2022 г. по делу № 2-4643/2022 Осипенко О.Б. отказано в удовлетворении исковых требований к ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» о взыскании денежных средств в размере 124 336,41 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г. решение Мытищинского городского суда Московской области от 1 декабря 2022 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Осипенко О.Б. удовлетворены частично, с ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» в пользу Осипенко О.Б. взысканы компенсация за несоответствие объекта долевого строительства условиям договора в размере 110 363,73 руб., а также штраф в размере 55 181,87 руб.

Как следует из указанного апелляционного определения, судом апелляционной инстанции установлено, что объект долевого строительства был передан истцу с отступлением застройщика от условий договора (отсутствие перегородки между коридором и комнатой). Размер компенсации за отсутствие перегородки составил 89 641 руб.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки, суд первой инстанции исходил из того, что поскольку требований к застройщику претензионного (искового) характера о возмещении расходов на устранение недостатков квартиры, переданной по договору от 29 ноября 2019 г. № [REDACTED], истцом предъявлено не было, то основания для взыскания неустойки отсутствуют.

Также суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для взыскания убытков, поскольку индексация присужденных решением суда сумм осуществляется в порядке статьи 208 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и данное право не может быть реализовано путем подачи искового заявления о взыскании убытков.

Исковые требования о компенсации морального вреда суд посчитал производными от основных требований и также отказал в их удовлетворении.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции в части отказа во взыскании убытков и неустойки.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отмене решения суда первой инстанции в части отказа во взыскании компенсации морального вреда и частично удовлетворил указанные требования, поскольку вступившим в законную силу апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г. установлен факт нарушения прав потребителя.

В связи с этим суд апелляционной инстанции с учетом характера причиненных истцу нравственных страданий, конкретных обстоятельств дела, а также принципов разумности и справедливости пришел к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца морального вреда в размере 20 000 руб.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что оснований для взыскания штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской

Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-І «О защите прав потребителей», не имеется, поскольку штраф был ранее взыскан апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г.

Кассационный суд общей юрисдикции не установил предусмотренных статьей 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для отмены или изменения судебных постановлений судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов в части отказа во взыскании неустойки и штрафа 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 7 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции Федерального закона от 18 июля 2006 г. № 111-ФЗ) 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.

В силу части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2024 г.) 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).

Отказывая в удовлетворении иска о взыскании неустойки, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что требований к застройщику претензионного (искового) характера о возмещении расходов на устранение недостатков квартиры, переданной по договору от 29 ноября 2019 г. № [REDACTED], истцом предъявлено не было, в связи с чем оснований для взыскания неустойки не имеется.

Между тем вступившим в законную силу апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г. установлено нарушение прав Осипенко О.Б. как потребителя; суд пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с застройщика в счет соразмерного уменьшения цены договора долевого участия компенсации за несоответствие объекта долевого строительства условиям договора в размере 110 363,73 руб., в том числе компенсации за отсутствие перегородки между прихожей и жилой комнатой в размере 89 641 руб., размер которой определен судом на основании заключения судебной строительно-технической экспертизы.

Согласно части 2 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных названным кодексом.

Однако это не было учтено судами при рассмотрении настоящего дела.

Из содержания искового заявления Осипенко О.Б. и материалов дела усматривается, что истец просил взыскать с ответчика неустойку за невыполнение требования потребителя о возврате денежных средств в счет соразмерного уменьшения цены договора в связи с несоответствием объекта долевого строительства условиям договора (отсутствие стены между прихожей и жилой комнатой), стоимость компенсации которого составляет 89 641 руб., ссылаясь в том числе на положения статьи 22, пункта 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей, части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

При этом, как указано в исковом заявлении, истец обращался к ответчику с требованием о возврате названных выше денежных средств, направив ему 25 февраля 2021 г. соответствующую претензию, оставленную застройщиком без удовлетворения. Кроме того, апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г. установлен факт направления истцом ответчику претензии об уменьшении цены договора в связи с несоответствием объекта долевого строительства условиям договора 29 декабря 2020 г.

Между тем суды надлежащей правовой оценки имеющимся в материалах дела претензиям Осипенко О.Б. об уменьшении цены договора в связи с отступлением от условий договора (отсутствие перегородки между коридором и комнатой) не дали и не установили, был ли нарушен застройщиком срок их удовлетворения.

В пункте 9 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что в соответствии со статьей 148 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на стадии подготовки дела к судебному разбирательству суд выносит на обсуждение вопрос о юридической квалификации правоотношения для определения того, какие нормы права подлежат применению при разрешении спора.

По смыслу части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам.

Таким образом, деятельность суда заключается в даче правовой оценки требованиям истца, обратившегося за защитой, и в создании условий для объективного и полного рассмотрения дела, и при этом суд не наделен правом по собственной инициативе изменить предмет исковых требований.

Более того, согласно правовой позиции, неоднократно выраженной Конституционным Судом Российской Федерации, при рассмотрении дела суд обязан исследовать по существу все фактические обстоятельства с учетом доводов и возражений сторон спора и не вправе ограничиваться установлением формальных условий применения нормы. Иное приводило бы к тому, что право на судебную защиту, закрепленное в части 1 статьи 46 Конституции Российской Федерации, оказывалось бы существенно ущемленным (постановления от 14 июля 2003 г. № 12-П, от 30 июня 2020 г. № 31-П).

С учетом того, что потребитель выразил ответчику свою волю на возврат денежных средств в счет соразмерного уменьшения цены договора в связи с несоответствием объекта долевого строительства условиям договора (отсутствие перегородки между прихожей и жилой комнатой) и вступившим в законную силу судебным постановлением за ним признано право на удовлетворение данного требования, судам следовало определить дату выплаты истцу 89 641 руб. в счет соразмерного уменьшения цены договора и в случае нарушения срока удовлетворения данного требования установить, имелись ли основания для взыскания с застройщика неустойки.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей).

Таким образом, при взыскании с застройщика в пользу потребителя денежных сумм, связанных с восстановлением нарушенных прав последнего, в силу прямого указания закона суд должен разрешить вопрос о взыскании с виновного лица штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

Между тем вывод суда апелляционной инстанции о том, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г. штраф в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей ранее был взыскан, в связи с чем оснований для взыскания штрафа не имеется, сделан без учета указанных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 30 августа 2023 г., с ООО СЗ «ИНВЕСТ-СТРОЙ» в пользу Осипенко О.Б. взыскан штраф в размере пятидесяти процентов от суммы денежной компенсации за несоответствие объекта долевого строительства условиям договора.

Поскольку выводов о взыскании штрафа в размере пятидесяти процентов от присужденной потребителю компенсации морального вреда апелляционное

определение от 30 августа 2023 г. не содержит, то у суда не имелось оснований для отказа во взыскании в пользу потребителя данного штрафа по мотиву того, что он был ранее взыскан названным апелляционным определением.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность решения суда первой инстанции и апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные ими нарушения норм материального и процессуального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статьи 379⁶ и частей 1–3 статьи 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

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.

Учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также то, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 г. № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2024 г. в части оставления без изменения решения Мытищинского городского суда Московской области от 4 апреля 2024 г. об отказе в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки и штрафа отменить, дело в указанной части направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

В остальной части обжалуемые судебные постановления подлежат оставлению без изменения, поскольку выводы судов соответствуют фактическим обстоятельствам дела и основаны на правильном применении норм материального и процессуального права.

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2024 г. в части оставления без изменения решения Мытищинского городского суда Московской области от 4 апреля 2024 г. об отказе в удовлетворении исковых требований Осипенко О.Б. к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ИНВЕСТ-СТРОЙ» о взыскании неустойки и штрафа отменить, в этой части дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 19 июня 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 25 сентября 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи