



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ25-41-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 мая 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,
судей Назаренко Т.Н. и Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Куприянова Павла Валерьевича к акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», обществу с ограниченной ответственностью «А101-КОМФОРТ» о защите прав потребителей

по кассационной жалобе представителя Куприянова Павла Валерьевича – Терешиной Алены Игоревны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителей Куприянова П.В. – Терешиной А.И., Серegiной К.О., поддержавших доводы кассационной жалобы, объяснения представителя АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» Буниной А.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Куприянов П.В. с учетом уточненных исковых требований обратился в суд с иском к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», ООО «А101-КОМФОРТ» о признании недействительным одностороннего акта приема-передачи помещения от 20 июля 2022 г., расторжении договора купли-продажи от 25 февраля 2022 г., возложении обязанности на АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», ООО «А101-КОМФОРТ» вернуть уплаченные по договору денежные средства в размере 891 217 руб. 85 коп., взыскании с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», ООО «А101-КОМФОРТ» неустойки за нарушение сроков передачи объекта договора купли-продажи за период с 23 марта 2022 г. в размере 891 217 руб. 85 коп., штрафа за отказ от удовлетворения требований потребителя, компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., расходов на оплату услуг представителя в размере 100 000 руб., почтовых расходов в размере 1 392 руб. 95 коп., расходов на совершение нотариального действия в размере 1 900 руб. В обоснование требований истец указал, что 25 февраля 2022 г. между АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» и Куприяновым П.В. был заключен договор купли-продажи будущего недвижимого имущества. По условиям договора АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» обязалось передать, а истец принять в собственность объект недвижимого имущества, и уплатить за него цену, определенную договором (пункт 1). Объектом недвижимого имущества являлось машино-место (нежилое помещение) № М/М 9, назначение: нежилое, площадь 14,50 кв. м, этаж 1, кадастровый номер [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED]. Строительство парковки осуществлялось на земельном участке общей площадью 19 707 кв. м, кадастровый номер [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, адрес: [REDACTED], [REDACTED], участок [REDACTED]. Парковка введена в эксплуатацию. Финансовые обязательства по оплате недвижимого имущества в размере 891 217 руб. 85 коп. были исполнены истцом в полном объеме, в установленный срок. Согласно пункту 1.6 договора купли-продажи передача помещения производится продавцом покупателю по передаточному акту в течение 10 рабочих дней с момента предоставления покупателем документов, предусмотренных условиями договора, а покупатель обязуется явиться и принять помещение по передаточному акту. 13 марта 2022 г. истец направил сотруднику ответчика

оригиналы документов, однако по истечении 10 рабочих дней помещение истцу передано не было. Неоднократные письменные требования истца об устранении в течение 10 календарных дней с момента получения претензии недостатков, препятствующих эксплуатации машино-места, о назначении времени и места приемки машино-места, а также предоставлении проектно-исполнительной документации по системе управления и контроля доступом, включая шлагбаумы и двери, а также по системе видеонаблюдения паркинга удовлетворены не были.

Решением Щербинского районного суда г. Москвы от 30 марта 2023 г. исковые требования Куприянова П.В. к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» удовлетворены частично. Суд постановил расторгнуть договор купли-продажи от 25 февраля 2022 г. № ПД78М-П1-9, заключенный между Куприяновым П.В. и АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ». С АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Куприянова П.В. взысканы уплаченные по указанному договору денежные средства в размере 891 217 руб. 85 коп., компенсация морального вреда в размере 30 000 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 30 000 руб., почтовые расходы в размере 696 руб. 47 коп. В остальной части требований Куприянова П.В. к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» отказано. В удовлетворении требований Куприянова П.В. к ООО «А101-КОМФОРТ» отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 апреля 2024 г. решение Щербинского районного суда г. Москвы от 30 марта 2023 г. отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований о признании недействительным одностороннего передаточного акта и взыскании неустойки; решение Щербинского районного суда г. Москвы от 30 марта 2023 г. изменено в части взыскания почтовых расходов. Признан недействительным односторонний передаточный акт от 20 июля 2022 г. С АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Куприянова П.В. взыскана неустойка в размере 7 129 руб. 74 коп., почтовые расходы в размере 1 392 руб. 95 коп.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. решение суда первой инстанции в редакции апелляционного определения и апелляционное определение оставлены без изменений.

Представителем Куприянова П.В. – Терешинной А.И. подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о ее передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда

от 22 апреля 2024 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 6 февраля 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 31 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 удовлетворения кассационной жалобы и отмены обжалуемых судебных постановлений в части разрешения исковых требований о взыскании неустойки и штрафа.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 (статья 390¹⁴ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции были допущены такого характера существенные нарушения норм права.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25 февраля 2022 г. между АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (продавец) и Куприяновым П.В. (покупатель) был заключен договор купли-продажи будущего недвижимого имущества № [REDACTED] (л. д. 9–11).

Согласно условиям договора ответчик обязался передать, а истец принять в собственность объект недвижимого имущества, и уплатить за него цену, определенную договором (пункт 1.1 договора купли-продажи).

Объектом недвижимого имущества, в соответствии с пунктом 1.2 договора купли-продажи являлось машино-место (нежилое помещение) № М/М 9, назначение – нежилое, площадь 14,50 кв. м, этаж 1, кадастровый номер [REDACTED], расположенное по адресу: [REDACTED].

Строительство парковки осуществлялось на земельном участке общей площадью 19 707 кв. м, кадастровый номер [REDACTED], категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки, адрес:

1 июня 2022 г. Куприянов П.В. обратился в АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» с заявлением, в котором указал, что по результатам приемки машино-места № 9 были выявлены недостатки: боковой автоматический шлагбаум открывается только в ручном режиме, сенсор шлагбаума на его закрытие неисправен. В данном заявлении Куприянов П.В. указал, что не принял машино-место в силу недостатков и просил устранить недостатки в течение 10 дней. В тот же день истец обратился к ответчику с заявлением о предоставлении проектной и технической документации на систему контроля и управления доступом (включая шлагбаум и двери), систему видеонаблюдения по всему паркингу (л. д. 17).

По результатам осмотра машино-места 1 июня 2022 г. истец обратился к ответчику с письменной претензией об устранении недостатков объекта недвижимости (л. д. 25).

Рассмотрев данное обращение, 8 июня 2022 г. ответчик АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» направил истцу ответ, в котором указал, что строительство паркинга завершено, проектная документация передана в инженерную службу управляющей организации (л. д. 69).

21 июня 2022 г. истец направил в адрес ответчика уведомление, в котором указал, что согласен на приемку машино-места только после устранения выявленных недостатков (л. д. 16).

Рассмотрев данное обращение, 13 сентября 2022 г. АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» направил истцу ответ, в котором указало, что недостатков в работе шлагбаума не выявлено, препятствия для пользования машино-местом отсутствуют. Истец был приглашен для приемки объекта недвижимости (л. д. 69 (оборот), 70).

12 июля 2022 г. Куприянов П.В. обратился в АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» с заявлением, в котором сослался на то, что недостатки, указанные в заявлении от 1 июня 2022 г., не устранены, проектная и техническая документация не предоставлены. Куприянов П.В. также указал, что не принял машино-место в виду недостатков (л. д. 23).

Рассмотрев обращение истца, 29 июля 2022 г. ответчик АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» направил истцу ответ, в котором отражено, что объект недвижимости соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов. Истец вновь был приглашен для приемки объекта недвижимости (л. д. 68 (оборот)).

20 июля 2022 г. АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» был составлен односторонний передаточный акт, который направлен в адрес истца (л. д. 71).

Суд первой инстанции, установив в ходе судебного разбирательства существенное нарушение АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» условий договора купли-продажи и непредставление им доказательств отсутствия в объекте недвижимого имущества таких недостатков, расторг договор купли-продажи будущего недвижимого имущества от 25 февраля 2022 г. № ПД78М-П1-9 и взыскал с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу истца уплаченную по договору сумму в размере 891 217 руб. 85 коп., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 руб., почтовые расходы. При этом суд указал, что не имеется оснований для взыскания с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу истца неустойки и штрафа, предусмотренных Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1). Отказывая в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки, суд первой инстанции исходил из того, что объект недвижимости был передан по одностороннему передаточному акту от 20 июля 2022 г. в соответствии с условиями договора. Основанием для отказа во взыскании штрафа суд посчитал обстоятельство, согласно которому истец в досудебном порядке не обращался к ответчику с требованиями о расторжении договора купли-продажи и взыскании уплаченных денежных средств по договору.

С выводами суда первой инстанции о взыскании денежных средств по договору купли-продажи, компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя согласился суд апелляционной инстанции.

Между тем, разрешая требование истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи машино-места с 23 марта 2022 г. по 2 марта 2023 г., отменяя в указанной части решение суда первой инстанции, которым было отказано во взыскании неустойки, и вынося решение о взыскании неустойки за период с 23 марта 2022 г. по 28 марта 2022 г. в размере 7 129 руб. 74 коп., суд, руководствовался абзацем пятым пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479, которым предусмотрено, что неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 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 – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 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 настоящего постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

Проверяя решение суда первой инстанции в части отказа в удовлетворении требований о взыскании штрафа, суд апелляционной инстанции также руководствовался вышеназванным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479. Установив факт направления 12 апреля 2022 г. истцом в адрес АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» претензии о выплате неустойки за нарушение срока передачи машино-места, суд пришел к выводу о том, что к возникшим правоотношениями сторон подлежат применению положения Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, в связи с чем оснований для взыскания с ответчика штрафа не имеется.

С данными выводами нижестоящих судов согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судами допущены существенные нарушения норм права при разрешении требований Куприянова П.В. о взыскании неустойки и штрафа.

В соответствии с абзацем первым статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу пункта 1 статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или иными правовыми актами.

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии с пунктом 3 статьи 23¹ Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю продавец уплачивает ему за каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара.

В силу пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, 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).

Частью 2 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ установлено, что привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на помещения в многоквартирных домах и (или) иных объектах недвижимости, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается на основании договора участия в долевом строительстве.

В рамках настоящего дела установлено, что АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» 25 февраля 2022 г. продал истцу готовое машино-место (нежилое помещение), введенное в эксплуатацию 1 ноября 2021 г., имеющее кадастровый номер, в связи с чем истец и АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» участниками правоотношений, возникающих из договора участия в долевом строительстве, не являются.

Поскольку между сторонами был заключен не договор участия в долевом строительстве, а договор купли-продажи, то в рассматриваемом споре применение судами к правоотношениям сторон положений Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ и постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 является ошибочным, поскольку данные правовые нормы регулируют отношения, основанные на договоре участия в долевом строительстве.

Установленные по делу обстоятельства указывают на необоснованность выводов суда апелляционной инстанции об отказе во взыскании неустойки и штрафа, предусмотренных Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1.

Ввиду изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу, что допущенные судами нарушения норм права являются существенными, повлиявшими на исход дела, в связи с чем полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. в части разрешения требований о взыскании неустойки и штрафа, предусмотренных Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 и направить дело в отмененной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. подлежат оставлению без изменения.

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 городского суда от 22 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. отменить в части разрешения исковых требований Куприянова Павла Валерьевича к акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ», обществу с ограниченной ответственностью

«А101-КОМФОРТ» о взыскании неустойки и штрафа, направить дело в указанной части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 22 апреля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 20 августа 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи