



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 49-КГ25-8-К6

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 июля 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,

судей Горохова Б.А. и Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Христоробовой Дарьи Васильевны к некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан о защите прав потребителя

по кассационной жалобе Христоробовой Дарьи Васильевны на решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 26 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 29 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н., выслушав объяснения представителя Христоробовой Д.В. – Мулюкова С.У., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Христолюбова Д.В. с учетом уточненных исковых требований обратилась в суд с иском к некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан о защите прав потребителя, в котором просила взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков (стоимость ремонтно-строительных работ и строительных материалов) в размере 386 127 руб. 60 коп.; неустойку за период с 28 июля 2023 г. по 12 января 2024 г. за нарушение срока удовлетворения претензионного требования; неустойку за нарушение сроков удовлетворения требования по ставке 1 % в день от суммы 386 127 руб. 60 коп. с даты вынесения решения по день фактической уплаты указанной суммы; компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб.; штраф в соответствии с положениями Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее также – Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1); расходы на оплату услуг представителя, нотариальные услуги, расходы на проведение досудебного исследования; в части суммы 19 789 руб. просила решение не приводить в исполнение. В обоснование требований истец указала, что на основании договора долевого участия в строительстве приобрела у ответчика для проживания квартиру ■, расположенную по адресу: ■. После заселения в квартире были обнаружены недостатки: некачественные установка оконных конструкций и сами конструкции, внутренняя отделка стен, стяжка пола, сантехника и ее установка, отопительные приборы, их монтаж, а также недостатки системы отопления, в связи с чем истец 13 июля 2023 г. направила застройщику претензию с требованием возместить убытки, включая предстоящие расходы по устранению строительных недостатков. 17 июля 2023 г. претензия получена ответчиком, однако в установленный законом десятидневный срок застройщик не возместил расходы на устранение строительных недостатков.

Решением Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 26 января 2024 г. требования Христолюбовой Д.В. удовлетворены частично. С ответчика в пользу Христолюбовой Д.В. взыскана стоимость устранения строительных недостатков в размере 366 338 руб. 42 коп., неустойка за период с 28 июля 2023 г. по 26 января 2024 г. в размере 120 000 руб., компенсация морального вреда в размере 2000 руб. Взысканы расходы на изготовление

заклучения в размере 70 000 руб., на оказание консультационных услуг в размере 5000 руб., на оформление нотариальной доверенности в размере 2400 руб., на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб. Исковые требования о взыскании штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя оставлены без удовлетворения. С ответчика в доход местного бюджета городского округа г. Уфа взыскана государственная пошлина в размере 8363 руб. 38 коп., с него же в пользу ООО «ТехЭкс» взысканы расходы на производство экспертизы в размере 90 000 руб. Ходатайство ответчика о предоставлении отсрочки исполнения решения суда оставлено без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 29 июля 2024 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г., решение суда отменено в части взыскания неустойки за период с 28 июля 2023 г. по 26 января 2024 г. в размере 120 000 руб., госпошлины в доход местного бюджета в размере 8363 руб. 38 коп. В отмененной части принято новое решение, которым с некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан в пользу Христоролюбовой Д.В. взыскана неустойка за период с 28 июля 2023 г. по 26 января 2024 г. в размере 12 646 руб. 20 коп., в доход местного бюджета взыскана государственная пошлина в размере 6989 руб. Предоставлена отсрочка исполнения решения суда в части взыскания финансовых санкций до дня отмены ограничений, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 «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 – постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326).

Христоролюбовой Д.В. 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 в части состоявшихся по делу судебных актов.

По результатам изучения доводов кассационной жалобы заявителя судьей Верховного Суда Российской Федерации Назаренко Т.Н. 28 февраля 2025 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, и определением того же судьи от 9 июня 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 частичной отмены обжалуемых судебных постановлений в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании 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 судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права в части отказа во взыскании штрафа.

Как установлено судом и следует из материалов дела, на основании заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 6 июня 2019 г. № [REDACTED], дополнительного соглашения № 1 к договору участия в долевом строительстве от 16 июля 2020 г. и акта приема-передачи квартиры от 20 октября 2020 г. Христолюбова Д.В. приобрела у ответчика квартиру [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED] (т. 1, л. д. 7–23).

Истцом обязательства по договору исполнены в полном объеме в соответствии с условиями договора. После заселения в квартиру Христолюбова Д.В. обнаружила в ней строительные недостатки. Согласно условиям договора (пункт 10.2) гарантийный срок на квартиру составляет пять лет.

В соответствии с техническим заключением специалиста от 3 августа 2023 г. № Ф-01-07/23 качество работ, выполненных в спорной

квартире, не соответствует требованиям ГОСТ, СНиП, СП, стоимость устранения недостатков с учетом стоимости материалов составляет 445 485 руб. (т. 1, л. д. 25–53).

13 июля 2023 г. истец направила ответчику претензию с требованием возместить убытки, включая предстоящие расходы по устранению строительных недостатков, которая была вручена 17 июля 2023 г. (т. 1, л. д. 23, 24).

В установленный законом десятидневный срок ответчик не возместил расходы на устранение строительных недостатков.

Согласно заключению судебной строительной-технической экспертизы № 3-2023/27.12-БИ10.1-10, выполненной ООО «ТехЭкс» жилое помещение требованиям строительных норм и правил в части заявленных недостатков, указанных в заключении специалиста от 3 августа 2023 г., не соответствует. Полная стоимость ремонтно-строительных работ и материалов по устранению недостатков в квартире на дату проведения экспертизы (со стоимостью замены конструкций заполнения проемов) составляет 386 127 руб. 60 коп. Стоимость ремонтно-строительных работ и материалов по устранению недостатков в квартире на дату проведения экспертизы (за вычетом стоимости годных остатков) составляет 366 338 руб. 42 коп. (т. 1, л. д. 89–210).

Разрешая спор и частично удовлетворяя иски требования, суд первой инстанции, принимая во внимание заключение судебной экспертизы, исходил из того, что при строительстве квартиры были некачественно выполнены строительные-монтажные работы, в связи с чем пришел к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца стоимости расходов на устранение недостатков в размере 366 338 руб. 42 коп. Учитывая, что претензия Христолюбовой Д.В. к некоммерческой организации Фонду развития жилищного строительства Республики Башкортостан в добровольном порядке в установленный срок не удовлетворена, суд взыскал неустойку за нарушение сроков удовлетворения требования потребителя за период с 28 июля 2023 г. по 26 января 2024 г., компенсацию морального вреда, судебные расходы. Поскольку первоначальная претензия была направлена истцом в адрес ответчика 4 мая 2023 г., то есть в период действия моратория, установленного 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» (далее – постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479), суд отказал в удовлетворении требований о взыскании штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Суд апелляционной инстанции, учитывая особенности взыскания штрафных санкций, установленные положениями постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326, отменил решение суда в части взыскания неустойки в пользу истца за период с 28 июля 2023 г. по 26 января 2024 г., принял в данной части новое решение о взыскании неустойки за указанный период в размере 12 646 руб. 20 коп., уменьшил сумму государственной пошлины, подлежащей взысканию с ответчика в доход местного бюджета. Суд предоставил отсрочку исполнения решения суда в части взыскания финансовых санкций до дня отмены ограничений, установленных постановлением Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326. В части разрешения требований о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, штрафа и судебных расходов суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Кассационным судом общей юрисдикции апелляционное определение суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы судов об отказе в удовлетворении исковых требований о взыскании штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1, сделаны с существенным нарушением норм 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 – Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ) 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.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) 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.

Частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ 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 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) 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 данным федеральным законом.

В соответствии с положениями пункта 6 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ 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.

Пунктом 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 1 сентября 2022 г. № 1534 и от 30 сентября 2022 г. № 1732) установлены следующие 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:

– в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно;

– при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно;

– проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ за период со дня вступления в силу данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно, не начисляются;

– неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона 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 данного постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

В отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были

предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу данного постановления, предоставляется отсрочка до 30 июня 2023 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Разрешая требования Христюбовой Д.В. о взыскании штрафа за отказ ответчика от добровольного исполнения требований истца как потребителя об устранении недостатков в спорном жилом помещении, суды исходили из того, что иск в указанной части подлежал отклонению в силу того, что первоначально с претензией Христюбова Д.В. обратилась 4 мая 2023 г., а срок добровольного исполнения требований потребителя истек в период срока действия моратория, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479.

Между тем данные выводы судов является ошибочным.

При разрешении требования о взыскании штрафа судом не было учтено, что истцом в адрес ответчика после окончания срока действия моратория была направлена вторая претензия. Между тем ответчик после получения данной претензии не предпринял действий для добровольного удовлетворения требований потребителя, обоснованность которых была подтверждена в ходе рассмотрения дела, чем допустил нарушение прав Христюбовой Д.В.

Принимая во внимание, что нарушение прав истца не было устранено ответчиком после окончания срока его действия как по первой, так и по второй претензии, суд первой инстанции не имел оснований для освобождения застройщика от уплаты штрафных санкций, установленных положениями пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции, проверявшие законность решения суда первой инстанции, нарушения, допущенные судом первой инстанции, не устранили.

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 решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан

от 26 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 29 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании штрафа и направить дело в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

В остальной части судебные акты подлежат оставлению без изменения.

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

определила:

решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 26 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 29 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. в части отказа в удовлетворении исковых требований Христоробовой Дарьи Васильевны к некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан о взыскании штрафа отменить, дело в данной части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В остальной части решение Кировского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 26 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 29 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи