



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 41-КГ25-40-К4

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 августа 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,  
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Усенко Ольги Николаевны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, взыскании штрафа

по кассационной жалобе представителя Усенко Ольги Николаевны – Мищенко Дмитрия Михайловича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### установила:

Усенко О.Н. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард» (далее также – ООО СЗ «Авангард») о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, взыскании штрафа.

---

В обоснование исковых требований истец указала, что 3 июня 2023 г. между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED], предметом которого являлась двухкомнатная квартира с проектным № [REDACTED], расположенная на 6-м этаже многоквартирного дома по адресу: [REDACTED].

Стоимость объекта недвижимости в соответствии с данным договором составила 5 869 632 руб., срок передачи квартиры определен не позднее 29 сентября 2023 г. Поскольку квартира передана истцу 23 января 2024 г., то есть с нарушением установленного договором срока, с целью урегулирования спора в досудебном порядке истец 24 января 2024 г. направила в адрес ООО СЗ «Авангард» претензию, которая была частично удовлетворена, и истцу была произведена выплата в размере 170 000 руб. По мнению истца, за период с 30 сентября 2023 г. по 22 января 2024 г. исходя из ставки рефинансирования, рассчитанной на дату исполнения обязательств, размер неустойки с учетом поступивших от ООО «СЗ Авангард» на счет истца денежных средств (170 000 руб.) составляет 415 006,66 руб.

Кроме того, истец полагала, что неисполнение застройщиком своих обязательств по передаче квартиры в установленный договором срок нарушило ее права как потребителя и причинило ей моральный вред, размер которого она определила в сумме 10 000 руб.

Усенко О.Н. просила взыскать с ООО СЗ «Авангард» неустойку в размере 415 006,66 руб., моральный вред в размере 10 000 руб., штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 212 503,33 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 200 руб.

Решением Советского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 мая 2024 г. исковые требования удовлетворены частично, с ООО СЗ «Авангард» в пользу Усенко О.Н. взысканы неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 30 сентября 2023 г. по 22 января 2024 г. в сумме 167 503,84 руб., штраф за отказ в добровольном порядке исполнить требования потребителя в размере 84 751,92 руб. с предоставлением отсрочки уплаты взысканных сумм до 31 декабря 2024 г. включительно.

С ООО СЗ «Авангард» в пользу Усенко О.Н. взысканы компенсация морального вреда в сумме 2 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 15 000 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 августа 2024 г. решение Советского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 мая 2024 г. отменено в части взыскания с ООО СЗ «Авангард» в пользу Усенко О.Н. штрафа в сумме 84 751,92 руб., по делу в данной части принято новое решение, которым Усенко О.Н. в иске к ООО СЗ «Авангард» о взыскании штрафа отказано.

В остальной части решение Советского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 мая 2024 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого

кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. решение Советского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 мая 2024 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 августа 2024 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе представителем Усенко О.Н. – Мищенко Д.М. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 16 июля 2025 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились, в связи с чем Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 390<sup>12</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для частичной отмены обжалуемых судебных постановлений.

В соответствии со статьей 390<sup>14</sup> 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 права были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 3 июня 2023 г. между ООО СЗ «Авангард» и Усенко О.Н. заключен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED], предметом которого являлась двухкомнатная квартира с проектным № [REDACTED], расположенная на 6-м этаже многоквартирного дома по адресу: [REDACTED]. Стоимость объекта недвижимости составила 5 869 632 руб. Срок передачи квартиры установлен не позднее 29 сентября 2023 г.

Истец выполнила свои обязательства по договору участия в долевом строительстве, оплатила стоимость квартиры в полном объеме.

Судом установлено, что застройщик в установленный договором срок обязательства по передаче квартиры участнику долевого строительства не исполнил. Квартира передана истцу по акту приема-передачи 23 января 2024 г.

24 января 2024 г. Усенко О.Н. в адрес ответчика направила претензию о выплате неустойки в связи с нарушением срока передачи объекта долевого участия в строительстве в размере 585 006,66 руб.

22 февраля 2024 г. в счет частичного удовлетворения требований, содержащихся в претензии, от ООО СЗ «Авангард» на счет Усенко О.Н. поступили денежные средства в размере 170 000 руб.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из установления факта нарушения ответчиком принятых на себя обязательств по своевременной передаче объекта долевого строительства истцу, в связи с чем пришел к выводу о нарушении прав Усенко О.Н. как потребителя и взыскал с ответчика в ее пользу неустойку, моральный вред и штраф.

Определяя размер неустойки, суд первой инстанции, исходя из ключевой ставки Банка России 7,5 %, а также приняв во внимание перечисленную ответчиком в пользу истца сумму в размере 170 000 руб. в счет частичного удовлетворения претензии, пришел к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за период с 30 сентября 2023 г. по 22 января 2024 г. в сумме 167 503,84 руб.

Кроме того, суд первой инстанции в соответствии с положениями пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» взыскал с ООО СЗ «Авангард» в пользу Усенко О.Н. штраф в размере 84 751,92 руб.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска о взыскании штрафа и принимая по делу в данной части новое решение об отказе в удовлетворении указанного требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что обжалуемое решение суда первой инстанции принято после вступления в силу постановления 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», в связи с чем оснований для взыскания штрафа с ответчика не имелось.

В остальной части суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Кассационный суд общей юрисдикции не установил предусмотренных статьей 379<sup>7</sup> 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 суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции в части отказа во взыскании штрафа

сделаны с существенным нарушением норм материального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно 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» (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 соответствии с частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2<sup>1</sup> названной статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

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.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон 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 абзаце втором пункта 1 постановления 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» (в редакции, действовавшей до 1 января 2025 г.) указано, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу этого постановления до 31 декабря 2024 г. включительно.

Неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве 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 названного постановления до 31 декабря 2024 г. включительно (абзац пятый пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 (в редакции, действовавшей до 1 января 2025 г.)).

В силу абзаца шестого пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 (в редакции, действовавшей до 1 января 2025 г.) в отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных указанным пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу указанного постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2024 г. включительно.

К числу названных финансовых санкций относится предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штраф, на применение которого указано в части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции, действовавшей до 1 сентября 2024 г.).

Отменяя решение суда первой инстанции в части взыскания штрафа, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что обжалуемое решение принято после вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326, в связи с чем оснований для взыскания штрафа с ответчика не имеется.

Однако указанный вывод суда апелляционной инстанции является неправомерным.

Как установлено судом и следует из материалов дела, претензия о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства была направлена истцом в адрес ответчика 24 января 2024 г. и ответчик рассмотрел данную претензию до вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326, что подтверждается ответом

ООО СЗ «Авангард» от 12 февраля 2024 г., согласно которому ответчик отказался в добровольном порядке удовлетворить требования истца в полном объеме.

Поскольку правомерные требования потребителя не были удовлетворены застройщиком добровольно и срок для добровольного удовлетворения этих требований истек до 22 марта 2024 г., то независимо от даты принятия судом решения с застройщика подлежал взысканию штраф в пользу потребителя за нарушения, допущенные до 22 марта 2024 г., с указанием на отсрочку уплаты этого штрафа до 31 декабря 2024 г. в силу абзаца шестого пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326 (в редакции, действовавшей до 1 января 2025 г.).

Таким образом, суд апелляционной инстанции не учел, что штраф был начислен в том числе на сумму неустойки, взысканной за период до введения моратория, в связи с чем решение районного суда от 24 мая 2024 г. о его взыскании с предоставлением отсрочки по уплате до 31 декабря 2024 г., вынесенное в период действия моратория, является законным.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им нарушения норм материального права не выявил и не устранил, тем самым не выполнил требования статей 379<sup>6</sup>, 379<sup>7</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. в части отмены решения суда первой инстанции о взыскании с ООО СЗ «Авангард» в пользу Усенко О.Н. штрафа в сумме 84 751,92 руб. и принятия в этой части нового решения об отказе в удовлетворении иска Усенко О.Н. к ООО СЗ «Авангард» о взыскании штрафа нельзя признать законными, они в указанной части подлежат отмене с оставлением в силе решения суда первой инстанции, разрешившего спор в соответствии с установленными обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной

коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. в части отмены решения Советского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 мая 2024 г. о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард» в пользу Усенко Ольги Николаевны штрафа в сумме 84 751,92 руб. и принятия в данной части нового решения об отказе в удовлетворении иска Усенко Ольги Николаевны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Авангард» о взыскании штрафа отменить, в этой части оставить в силе решение Советского районного суда г. Ростова-на-Дону от 24 мая 2024 г.

В остальной части апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 27 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 5 декабря 2024 г. оставить без изменения.

Председательствующий

Судьи

