



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ25-135-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 октября 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,  
судей Горшкова В.В., Петрушкина В.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Петровой Ольги Самуиловны к АО «МСМ-Инвест» о взыскании стоимости устранения недостатков квартиры, неустойки за нарушение срока устранения недостатков, неустойки за нарушение срока удовлетворения требования потребителя о выплате стоимости устранения недостатков, компенсации морального вреда, штрафа по кассационной жалобе АО «МСМ-Инвест» на решение Черёмушкинского районного суда г. Москвы от 14 ноября 2023 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителей АО «МСМ-Инвест» Чеху К.В., Пастухову О.С., Борисову Э.Б. и Корнюшина Д.А., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Петровой О.С. адвоката Шмакову И.А., возражавшую против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Петрова О.С. обратилась в суд с названным иском к АО «МСМ-Инвест», указав, что в соответствии с условиями договора купли-продажи общество передало истцу квартиру, однако в данной квартире

имелись недостатки, которые продавец по требованию покупателя не устранил. Истец просила суд взыскать с общества в её пользу стоимость устранения недостатков квартиры в размере 1 816 693 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков – 135 399 799, 34 руб., неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя о выплате стоимости устранения недостатков – 94 016 477, 88 руб., неустойку в размере 1% от стоимости квартиры со дня, следующего за днем вынесения решения, по день фактического исполнения обязательства, компенсацию морального вреда – 100 000 руб., штраф в размере 50% от присуждённой суммы и судебные расходы.

Решением Черёмушкинского районного суда г. Москвы от 14 ноября 2023 г. иск удовлетворён частично, с ответчика в пользу истца взысканы денежные средства в счёт уменьшения цены договора в размере 1 816 693, 03 руб., неустойка – 1 400 000 руб., штраф – 500 000 руб., компенсация морального вреда – 5 000 руб., а также расходы на оценку – 35 000 руб. и возврат государственной пошлины – 5 743 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 30 июля 2024 г. решение суда первой инстанции отменено в части отказа в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки по день фактического исполнения обязательства, в данной части иск удовлетворён, изменены взысканные с ответчика суммы неустойки, штрафа и государственной пошлины, в частности размер неустойки увеличен до 6 500 000 руб., штрафа до 3 000 000 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. решение суда первой инстанции в неизменённой части и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене названных судебных актов.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2025 г. отказано в передаче кассационной жалобы АО «МСМ-Инвест» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 2 сентября 2025 г. данное определение судьи отменено, кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления суда кассационной инстанции.

В соответствии со ст. 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.

Такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 7 февраля 2022 г. между обществом (продавец) и Петровой О.С. (покупатель) заключён договор купли-продажи квартиры, по условиям которого покупатель приобрёл в собственность квартиру [REDACTED] по адресу: [REDACTED], по цене 40 177 982 руб.

Согласно п. 3.1 указанного договора покупатель осмотрел квартиру, удовлетворён её качественным состоянием, недостатков при осмотре не обнаружил.

Данный договор имеет силу передаточного акта (п. 3.2 договора).

В этот же день Петрова О.С. составила односторонний акт, указав срок устранения (от 10 до 60 дней) следующих недостатков: загрязнение оконных конструкций, необходимость регулировки всех окон, короткая подрезка оконных профилей, зазоры в стыках, загрязнение радиаторов отопления, отсутствие накладок на капельниках оконных блоков, замятие уплотнительной резинки левой створки, царапины на стеклопакетах, зазор в примыкании плиты перекрытия к стене и т.д.

6 марта 2023 г. Петрова О.С. направила в адрес общества претензию, копия которой в материалы дела не представлена.

Ссылаясь на то, что квартира должна была быть передана с выполненной электрической разводкой, Петрова О.С. представила акт выполненных работ от 2 июня 2022 г. № 14, подписанный между ООО ТСК «ТСУ-99» (заказчик) и ИП Ковалевой А.А. (исполнитель).

Определением Черёмушкинского районного суда г. Москвы от 6 сентября 2023 г. назначена экспертиза.

Согласно заключению эксперта от 6 октября 2023 г. в квартире имеются недостатки монтажа оконных блоков (зазоры) и стёкол (царапины). Стоимость устранения недостатков составляет 1 687 662 руб.

Суд первой инстанции, исследовав и оценив доказательства, исходил из того, что истцу продан товар ненадлежащего качества, в связи с чем соразмерно уменьшил покупную стоимость квартиры на стоимость устранения выявленных недостатков.

На основании изложенного суд взыскал с ответчика в пользу истца сумму, на которую он уменьшил покупную цену квартиры – 1 687 662 руб. и

стоимость работ по выполнению электрической разводки – 189 031, 03 руб., а всего 1 816 693, 03 руб.

Размер неустойки исчислен судом от стоимости устранения недостатков с применением положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С выводами суда первой инстанции в части определения размера неустойки и отказа в удовлетворении требования о взыскании неустойки на будущее время не согласился суд апелляционной инстанции, указав на необходимость исчисления размера неустойки исходя из цены товара.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции взыскал с АО «МСМ-Инвест» в пользу Петровой О.С. неустойку за просрочку исполнения требований об устранении недостатков за период с 8 апреля 2022 г. по 10 марта 2023 г. в размере 3 500 000 руб., неустойку за просрочку возврата денежных средств за период с 26 марта 2023 г. по 14 ноября 2023 г. в размере 3 000 000 руб., а также штраф в размере 3 000 000 руб., посчитав такой размер неустойки и штрафа соразмерным нарушению ответчиком обязательств.

Кроме того, суд апелляционной инстанции взыскал неустойку на будущее время, отказав в её снижении на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

С такими выводами согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В силу ч. 2 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

С учётом положений ст. 2, 195, 196 и 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и разъяснений, содержащихся в пп. 2 и 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», для постановления законного и обоснованного решения суду необходимо дать квалификацию отношениям сторон спора, определить закон, который эти правоотношения регулирует, установить все значимые обстоятельства, подтвердив их исследованными доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, изложить обоснование своих выводов в мотивировочной части судебного акта и сформулировать решение по спору в его резолютивной части, чтобы оно было исполнимым.

Указанным критериям постановленные судебные акты не отвечают.

В соответствии со ст. 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о её качестве, применяются правила ст. 475 данного кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Согласно п. 1 ст. 475 названного кодекса, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (п. 2 ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно п. 2 ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

При обращении в суд с иском по настоящему делу Петрова О.С. указывала, что приобретённая квартира была в нарушение условий договора передана ей обществом с недостатками.

При таких обстоятельствах для правильного разрешения спора суду надлежало установить, в каком состоянии по условиям договора квартира должна была быть передана продавцом покупателю, и на основании этого при установлении заявленных истцом недостатков определить, нарушены обществом обязательства по передаче покупателю объекта недвижимости или нет.

В ходе рассмотрения дела ответчик, возражая против заявленных требований, указывал, что монтаж электрической разводки, а также мытьё окон и радиаторов не входит в предчистовую отделку квартиры, однако данные доводы судом не были проверены и оценки применительно к положениям договора купли-продажи от 7 февраля 2022 г. не получили.

Общество также обращало внимание суда на то, что акт о недостатках квартиры от 2 июня 2022 г. № 14 не содержит указания на отсутствие электрической разводки с выводами для ламп и розеток, при этом представленный акт выполненных работ составлен между ООО ТСК «ТСУ-99» (заказчик) и ИП Ковалевой А.А. (исполнитель), а не Петровой О.С., и объект, на котором выполнены данные работы, в акте не указан.

Эти доводы ответчика судом проверены не были, чем фактически нарушен принцип состязательности сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 20 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортёром) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учётом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

В ст. 22 Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что 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, причинённых потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежит удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортёром) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Согласно ст. 23 Закона о защите прав потребителей за нарушение предусмотренных ст. 20, 21 и 22 данного закона 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, импортёр), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара (п. 1).

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортёром), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

В случае невыполнения требований потребителя в сроки, предусмотренные ст. 20–22 данного закона, потребитель вправе по своему выбору предъявить иные требования, установленные ст. 18 этого закона (п. 2).

В п. 1 ст. 18 Закона о защите прав потребителей установлено, что потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе: потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула); потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчётом покупной цены; потребовать соразмерного уменьшения покупной цены; потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом; отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счёт потребитель должен возвратить товар с недостатками.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причинённых ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные данным законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признаётся определённая законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Судебными инстанциями установлено, что истцом претензия в адрес ответчика направлена 6 марта 2023 г. (претензия в материалах дела отсутствует).

При разрешении настоящего спора суд взыскал с ответчика неустойку за период с 8 апреля 2022 г. по 10 марта 2023 г. за нарушение сроков устранения недостатков при наличии акта о недостатках, составленного истцом.

В то же время, Петрова О.С. ссылаясь на подпись в акте неустановленного лица, как на подпись представителя ответчика, однако суд апелляционной инстанции обстоятельствам составления акта о недостатках никакого значения не придал, несмотря на то, что именно по этому акту он исчислял срок для устранения недостатков и определял начало периода начисления неустойки.

При этом суд, определяя начало периода, за который взыскана неустойка с 8 апреля 2022 г., не дал оценки тому обстоятельству, что претензия (именуемая в исковом заявлении «об устранении недостатков и о выплате разницы в стоимости квартиры соразмерно стоимости выявленных недостатков») направлена со слов истца в адрес ответчика 6 марта 2023 г.

Указывая на соразмерность неустойки в общей сумме 6,5 миллионов рублей и штрафа в размере 3 миллионов рублей, суд апелляционной инстанции не привёл никакого обоснования этим выводам.

Нарушения, допущенные судами при рассмотрении настоящего дела, являются существенными и непреодолимыми и могут быть исправлены только посредством отмены состоявшихся судебных актов.

Учитывая, 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 (п. 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»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6<sup>1</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Московского городского суда от 30 июля 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 14 ноября 2024 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи