



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 127-КГ25-29-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 октября 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 Стародубцевой Ирины Валерьевны к Асланову Демису Иосифовичу о признании права собственности, об уменьшении стоимости имущества, о взыскании неустойки, морального вреда, убытков и штрафа

по кассационной жалобе Асланидиса (Асланова) Демиса Иосифовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 12 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения истца Стародубцевой И.В., возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, объяснения третьего лица Власова Д.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Стародубцева И.В. обратилась в суд с иском к Асланову Д.И. о признании права собственности, об уменьшении стоимости имущества, о взыскании неустойки, морального вреда, убытков и штрафа.

В обоснование исковых требований истец указала, что 18 ноября 2018 г. между ней и Аслановым Д.И. заключен предварительный договор купли-

продажи квартиры ориентировочной площадью 40 кв. м с техническим № [REDACTED] в многоквартирном доме, расположенном на земельном участке по адресу: [REDACTED], в районе дома № 1. Пунктом 2.2 договора стороны определили, что в момент подписания предварительного договора покупатель передает продавцу денежные средства в сумме 2 310 000 руб. В день подписания предварительного договора купли-продажи продавцу были переданы денежные средства в сумме 2 310 000 руб., что подтверждается распиской. В соответствии с пунктом 2.1 договора стороны обязуются заключить основной договор купли-продажи не позднее 31 декабря 2020 г. Однако до настоящего времени Асланов Д.И. свои обязательства перед истцом не выполнил, в декабре 2022 года многоквартирный дом введен в эксплуатацию, ответчик уклонился от заключения основного договора, чем существенно нарушил условия предварительного договора. Договор не исполнен по вине ответчика.

Кроме того, по мнению истца, с учетом действительного содержания указанного договора, буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, а также из существа сделки следует, что между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве. Договор был заключен ответчиком как застройщиком в целях привлечения денежных средств для долевого строительства многоквартирного дома и содержит все необходимые существенные условия этого договора. В связи с этим истец полагала, что к данной сделке подлежат применению положения 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).

С учетом уточнения требований Стародубцева И.В. просила признать за ней право собственности на квартиру площадью 33,5 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED] (по предварительному договору купли-продажи – технический № [REDACTED]), уменьшить стоимость имущества по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества от 18 ноября 2018 г. с 3 300 000 руб. до 2 763 750 руб., взыскать с Асланова Д.И. в ее пользу неустойку за нарушение срока передачи предварительно оплаченного товара за период с 1 января 2021 г. по 17 августа 2023 г. в размере 11 076 450 руб., моральный вред в размере 100 000 руб., штраф за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от взысканной суммы, убытки в размере 1 185 000 руб.

Решением Ялтинского городского суда Республики Крым от 16 января 2024 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

На основании определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 20 августа 2024 г. суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 12 декабря 2024 г. решение Ялтинского городского суда Республики Крым от 16 января 2024 г. отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования удовлетворены частично, уменьшена стоимость квартиры площадью 33,5 кв. м с кадастровым номером [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED], приобретенной Стародубцевой И.В. по предварительному договору купли-продажи недвижимого имущества от 18 ноября 2018 г., заключенному с Аслановым Д.И., с 3 300 000 руб. до 2 763 750 руб.

За Стародубцевой И.В. признано право собственности на указанную квартиру. Со Стародубцевой И.В. в пользу Асланова Д.И. взыскана стоимость данной квартиры в размере 2 763 750 руб.

Указано, что взыскание со Стародубцевой И.В. в пользу Асланова Д.И. стоимости названной квартиры в размере 2 763 750 руб. производить путем выплаты Асланову Д.И. денежных средств, внесенных Стародубцевой И.В. на депозит Управления Судебного департамента в Республике Крым.

С Асланова Д.И. в пользу Стародубцевой И.В. взыскана неустойка за нарушение срока передачи квартиры в размере 153 480,25 руб., моральный вред в размере 5000 руб., штраф за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя в размере 7 924,01 руб., убытки в размере 1 185 000 руб., а всего – 1 351 404,26 руб.

Указано, что взыскание с Асланова Д.И. в пользу Стародубцевой И.В. суммы в размере 1 351 404,26 руб. частично, а именно в сумме 778 000 руб., производить путем выплаты Стародубцевой И.В. денежных средств, внесенных ею на депозит Управления Судебного департамента в Республике Крым. Остаток суммы в размере 573 404,26 руб. подлежит выплате Аслановым Д.И. в пользу Стародубцевой И.В. в добровольном порядке или принудительном порядке в соответствии с Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

В удовлетворении остальной части иска отказано.

Производство по делу в части исковых требований о взыскании неустойки (пени) за период с 1 января 2021 г. по 31 октября 2021 г. прекращено.

С Асланова Д.И. в пользу Стародубцевой И.В. взысканы судебные расходы на уплату государственных пошлин за подачу иска и апелляционных жалоб размере 34 325 руб. С Асланова Д.И. в доход бюджета взыскана государственная пошлина за подачу иска в размере 35 825 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 12 декабря 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Асланидисом (Аслановым) Д.И. 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 22 августа 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 отмены обжалуемых судебных постановлений.

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 судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 18 ноября 2018 г. между Аслановым Д.И. (продавец) и Стародубцевой И.В. (покупатель) заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого стороны приняли на себя обязательство не позднее 31 декабря 2020 г. заключить основной договор купли-продажи квартиры, находящейся в строящемся многоквартирном жилом доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером [REDACTED] по адресу: [REDACTED]. Квартира расположена на пятом этаже, технический номер квартиры – [REDACTED], ориентировочная площадь – 40 кв. м.

В соответствии с пунктом 2.1 договора названная квартира будет продана по соглашению сторон за 3 300 000 руб.

Согласно пункту 2.2 договора в подтверждение истинных намерений о последующем заключении основного договора купли-продажи в момент подписания предварительного договора покупатель передает продавцу денежные средства в сумме 2 310 000 руб. в счет причитающихся с нее платежей по предстоящему основному договору купли-продажи вышеуказанного имущества в обеспечение исполнения основного договора. Остаток суммы, а именно 990 000 руб., будет уплачен покупателем продавцу на момент ввода объекта в эксплуатацию.

18 ноября 2018 г. Аслановым Д.И. выдана расписка о получении от Стародубцевой И.В. денежных средств в сумме 2 310 000 руб. в счет оплаты договора от 18 ноября 2018 г. продажи квартиры по адресу: [REDACTED].

Основной договор купли-продажи между Аслановым Д.И. и

Стародубцевой И.В. заключен не был.

11 ноября 2022 г. Министерством жилищной политики и государственного строительного надзора Республики Крым выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу:

Постановлением администрации г. Ялты от 26 декабря 2022 г. № 6381-п названному выше многоквартирному жилому дому присвоен адрес:

. Также присвоены адреса жилым и нежилым помещениям, расположенным в этом многоквартирном доме, в соответствии с их площадями согласно приложению № 1.

Судом установлено, что спорной квартире с техническим № 27 присвоен адрес:

21 февраля 2023 г. указанный многоквартирный дом поставлен на государственный кадастровый учет с присвоением кадастрового номера

21 февраля 2023 г. за Аслановым Д.И. зарегистрировано право собственности на квартиру площадью 33,5 кв. м с кадастровым номером

, расположенную по адресу: , что подтверждается сведениями из Единого государственного реестра недвижимости.

Рассматривая дело по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и частично удовлетворяя искивые требования, суд апелляционной инстанции исходил из того, что между сторонами фактически заключен договор долевого участия в строительстве, в связи с чем к правоотношениям сторон подлежат применению положения Закона об участии в долевом строительстве.

В то же время суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества от 18 ноября 2018 г. является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате, обязательства по этому договору истцом были исполнены, в связи с чем удовлетворил требование о признании за Стародубцевой И.В. права собственности на спорную квартиру.

Поскольку реальная площадь квартиры по сравнению с проектной уменьшилась на 6,5 кв. м, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что стоимость спорного имущества подлежит уменьшению на 536 250 руб.

В связи с нарушением ответчиком срока передачи жилого помещения истцу суд апелляционной инстанции взыскал с ответчика неустойку в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве в размере 153 480,25 руб.

Также суд апелляционной инстанции пришел к выводу о взыскании с ответчика убытков в размере 1 185 000 руб., поскольку истцом на основании относимых и допустимых доказательств подтвержден факт несения расходов на аренду жилья.

Кроме того, суд апелляционной инстанции на основании статьи 10 Закона об участии в долевом строительстве взыскал с ответчика моральный вред в размере 5000 руб. и штраф за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя в размере 7 924,01 руб.

Кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда апелляционной инстанции и кассационного суда общей юрисдикции сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Апелляционное определение также должно соответствовать общим требованиям, предъявляемым к решению суда статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, то есть должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59–61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В силу положений пункта 1 статьи 429 Гражданского кодекса Российской Федерации по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом. Если правила, содержащиеся в части первой названной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору

переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Таким образом, суду независимо от наименования договора следовало установить его действительное содержание, исходя как из буквального значения содержащихся в нем слов и выражений, так и из существа сделки с учетом действительной общей воли сторон, цели договора и фактически сложившихся отношений сторон.

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.

Исходя из положений части 1 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Суд также указывает мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

Однако приведенные выше требования процессуального закона судом апелляционной инстанций соблюдены не были.

В соответствии с условиями заключенного сторонами договора и в зависимости от того, является ответчик застройщиком многоквартирного жилого дома по смыслу Закона об участии в долевом строительстве или нет, суду следовало определить закон, подлежащий применению при разрешении спора, и установить правоотношения сторон.

Исходя из положений Закона об участии в долевом строительстве, которым руководствовался суд апелляционной инстанции при разрешении настоящего спора, сторонами договора участия в долевом строительстве выступают застройщик и участник долевого строительства.

Согласно пункту 1 статьи 2 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 218-ФЗ) застройщик – это хозяйственное общество, которое или основное общество которого либо любое из дочерних хозяйственных обществ основного общества имеет опыт (не менее трех лет) участия в строительстве (создании) многоквартирных домов общей площадью не менее десяти тысяч квадратных метров в совокупности, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда; которое имеет в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39¹⁰ Земельного кодекса Российской Федерации

случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекает денежные средства участников долевого строительства в соответствии с данным федеральным законом для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство; наименование которого содержит слова «специализированный застройщик». Под застройщиком также понимается некоммерческая организация, созданная в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации».

Между тем каких-либо документов, свидетельствующих о том, что Асланов Д.И., с которым истцом был заключен предварительный договор купли-продажи квартиры, являлся застройщиком многоквартирного дома по указанному адресу, материалы дела не содержат.

Таким образом, положения Закона об участии в долевом строительстве не подлежали применению к правоотношениям сторон, поскольку продавец являлся физическим лицом и требованиям, предъявляемым Законом об участии в долевом строительстве к застройщикам, не соответствовал.

Более того, признав, что между сторонами фактически заключен договор долевого участия в строительстве, суд апелляционной инстанции в то же время указал, что заключенный договор является договором купли-продажи будущей недвижимой вещи с условием о предварительной оплате.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к противоречивым и взаимоисключающим выводам, что явилось следствием неправильного применения судом апелляционной инстанции к отношениям сторон норм материального права.

При таких обстоятельствах обжалуемое апелляционное определение не отвечает требованиям о законности и обоснованности, установленным статьей 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Для правильного разрешения спора суду следовало установить правовую природу заключенного между сторонами договора, выяснить, какие именно правоотношения сложились между ними, и с учетом этого определить подлежащие применению нормы права.

Кассационный суд общей юрисдикции, проверяя законность апелляционного определения суда апелляционной инстанции, допущенные им 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 судом апелляционной инстанции 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, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Крым от 12 декабря 2024 г. и определение

судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

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 Верховного Суда Республики Крым от 12 декабря 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 13 февраля 2025 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи