



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ25-134-К2

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

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мгарь Ксении Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» о защите прав потребителя, признании недействительным пункта договора, взыскании денежных средств в счет уменьшения цены договора, неустойки, компенсации морального вреда,

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2025 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Петрушкина В.А., выслушав представителей ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» Чернышеву Е.В., Ротову Е.И., Алескерову С.А.кызы, поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя Мгарь К.В. – Григорьева И.П., возражавшего против удовлетворения жалобы,

установила:

Мгарь К.В. обратилась в суд с иском к ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» о признании недействительным пункта 7.3 договора в части, нарушающей право истца на свободный выбор территориальной подсудности спора, о взыскании с ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» денежных средств в размере 974 221 руб. в счет уменьшения цены договора, неустойки за нарушение сроков устранения недостатков, связанных с качеством товара, в размере 7 258 835 руб. за период с 24 апреля по 17 мая 2023 г., а также с 17 мая 2023 г. по день фактического исполнения обязательств, компенсации морального вреда в размере 302 451 руб., штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы и расходов на уплату государственной пошлины в размере 38 784 руб. Также просила обязать ответчика исправить недостатки, связанные с отделкой квартиры, и передать квартиру в течение 10 дней.

Решением Бутырского районного суда г. Москвы от 13 сентября 2023 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 февраля 2024 г., исковые требования удовлетворены частично. На ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» возложена обязанность исправить недостатки в квартире согласно акту от 21 июня 2023 г. в течение месяца с момента вступления решения суда в законную силу. С ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» в пользу Мгарь К.В. взысканы неустойка в размере 250 000 руб. и компенсация морального вреда в размере 25 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 27 июня 2024 г. названное выше апелляционное определение в части разрешения требований Мгарь К.В. к ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов отменено, в отмененной части дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции. В остальной части решение Бутырского районного суда г. Москвы от 13 сентября 2023 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 февраля 2024 г. оставлены без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2024 г. решение Бутырского районного суда г. Москвы от 13 сентября 2023 г. отменено в части разрешения исковых требований Мгарь К.В. о взыскании неустойки, штрафа и расходов на уплату государственной пошлины, а также изменено в части размера взысканной компенсации морального вреда. С ООО «Арендное ремонтно-

строительное предприятие Фрунзенского района» в пользу Мгарь К.В. взысканы неустойка за период с 24 апреля 2023 г. по 13 сентября 2023 г. в размере 806 794 руб., компенсация морального вреда – 40 000 руб., штраф – 423 397 руб., а также неустойка за период с 14 сентября 2023 г. до фактического исполнения обязательства по устранению недостатков в квартире из расчета 1% в день от стоимости квартиры в размере 30 245 148 руб. и расходы на уплату государственной пошлины в размере 38 784 руб.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2025 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2024 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» просило отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2025 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 2025 г. отказано в передаче кассационной жалобы ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 июля 2025 г. ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» восстановлен срок подачи кассационной жалобы.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Глазова Ю.В. от 19 сентября 2025 г. определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 20 июня 2025 г. отменено, кассационная жалоба ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 27 февраля 2023 г. между ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» (продавец) и Мгарь К.В. (покупатель) заключен договор купли-продажи жилого помещения № [REDACTED], согласно которому продавец обязался передать в собственность покупателя, а покупатель – принять и оплатить в соответствии с условиями договора трехкомнатную квартиру площадью 68,3 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED], цена которой составляет 30 245 148 руб.

По условиям договора продавец обязуется передать, а покупатель обязуется принять квартиру по акту приема-передачи. С момента подписания сторонами указанного акта квартира будет считаться переданной продавцом и принятой покупателем (пункт 3.1).

Стороны обязуются подписать акт приема-передачи квартиры в срок не позднее 30 апреля 2023 г. при условии исполнения покупателем своих обязательств по оплате цены квартиры и государственной регистрации перехода права собственности на квартиру покупателю. С даты подписания акта покупатель несет ответственность за сохранность, риск гибели, утраты, повреждения, ухудшения квартиры и/или ответственность за причинение ущерба третьим лицам в результате ненадлежащего содержания/пользования квартирой, в том числе ответственность за обеспечение/ненадлежащее обеспечение инженерных систем (пункт 3.2).

Право собственности на квартиру переходит покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на квартиру в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации (пункт 3.3).

В соответствии с перечнем строительно-отделочных работ, выполняемых в квартире, являющимся приложением № 1 к названному договору купли-продажи, квартира передается покупателю с отделкой и инженерным оборудованием, в частности, выполняются все стены по периметру квартиры и внутриквартирные перегородки, под отделку в соответствии с проектом; устанавливаются входная дверь (металлическая, оборудуется замком и ручками, проем обрамляется наличником или выполняются откосы), двери на балконы и лоджии, межкомнатные двери, окна, подоконные доски; выполняются работы по отделке полов с установкой плинтусов, облицовке стен керамической плиткой в ваннах и санузлах, оклеиванию стен обоями и/или покраска, подвесные потолки или покраска.

9 марта 2023 г. составлен акт осмотра спорной квартиры, в котором указан следующий перечень недостатков:

общие – некачественные малярные работы по покраске стен и потолка, локальные сколы, царапины, наплывы; сколы, зазоры в местах стыков оконных откосов к оконным блокам; сколы, царапины, вмятины на инженерной доске по всему периметру квартиры; нет накладок на петли межкомнатной двери;

кухня – следы термического воздействия на инженерную доску у межкомнатной двери; зазоры в месте стыка смежных элементов наличников межкомнатной двери;

комнаты – сколы на полотне и наличниках межкомнатной двери; не удалена пленка с коробки межкомнатной двери; сколы на полотне межкомнатной двери в нижней части; трещина правого наличника межкомнатной двери и зазоры смежных элементов коробки межкомнатной двери;

ванная – загрязнение на настенной плитке; некачественно выполнена затирка швов напольной плитки, пропуски; скол настенной плитки в местах крепления полотенцесушителя в нижней части; следы коррозии на резьбовых соединениях коллектора ХГВС; неполное примыкание розетки над раковиной;

санузел – переход уровня пола 6 мм на 1 м; некачественно выполнена затирка швов напольной плитки; пустоты под напольной плиткой; требуется регулировка замка межкомнатной двери; неплотное примыкание уплотнительной резинки коробки межкомнатной двери в нижней части;

входная дверь – люфт ручки входной двери; неплотное примыкание полотна и правого наличника межкомнатной двери; сколы, царапины, следы реставрации на полотне входной двери;

коридор – сколы на напольной плитке у межкомнатной двери в кухню; пропуск затирки швов напольной плитки у порога входной двери; сколы слоя шпатлевки (углы стен);

неисправен теплый пол в санузлах.

13 марта 2023 г. Мгарь К.В. направила в адрес ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» претензию с требованием устранить зафиксированные в акте осмотра недостатки в 30-дневный срок с даты получения данной претензии.

13 апреля 2023 г. общество в ответ на указанную претензию направило письмо, в котором указало, что перед приобретением объекта недвижимости квартира была осмотрена Мгарь К.В., а техническое состояние на момент заключения договора было известно. Строительные замечания, указанные в акте осмотра от 9 марта 2023 г., приняты в работу, выполняются ремонтно-восстановительные мероприятия по их устранению, однако вышеуказанные замечания не обладают существенными критериями, которые препятствуют принятию квартиры и ее эксплуатации по назначению, в связи с чем отказ от

принятия квартиры по двустороннему акту приема-передачи является необоснованным.

1 июня 2023 г. составлен повторный акт осмотра квартиры, содержащий указания на выявленные недостатки.

В тот же день сторонами подписан акт приема-передачи жилого помещения к договору купли-продажи от 27 февраля 2023 г. № [REDACTED], в котором покупателем отражены следующие замечания: фактическая площадь квартиры составляет 65,6 кв.м; не работает теплый пол в обоих санузлах; остальные недостатки зафиксированы в акте осмотра от 1 июня 2023 г.

Также 21 июня 2023 г. составлен акт комиссионного осмотра квартиры с перечислением неустраненных недостатков.

Суд первой инстанции, с которым согласился суд апелляционной инстанции в своем апелляционном определении от 20 февраля 2024 г., руководствуясь статьями 330, 333, 431, 424, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», установив факт недостатков, отраженных в актах осмотров от 1 и от 21 июня 2023 г., пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований.

Суд кассационной инстанции, не согласившись с судебными актами в части разрешения требований Мгарь К.В. о взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов и компенсации морального вреда, направил дело в указанной части на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении суд апелляционной инстанции отменил решение суда в части требований о неустойке и штрафе и принял новое решение, которым неустойка взыскана за период с 24 апреля по 13 сентября 2023 г. (по день принятия решения судом первой инстанции) со снижением ее на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а с 14 сентября 2023 г. взыскана неустойка до фактического исполнения обязательства по устранению недостатков в квартире в размере 1% в день от стоимости квартиры – 30 245 148 руб. Судом апелляционной инстанции также взыскан штраф в размере 423 397 руб.

Кассационный суд общей юрисдикции поддержал такие выводы суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Суд апелляционной инстанции при разрешении требований о взыскании неустойки и штрафа не учел следующее.

Согласно пункту 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (пункт 1 статьи 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 (пункт 2 статьи 556 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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

Согласно пункту 1 статьи 475 этого же 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.

Аналогичные положения содержатся и в пункте 1 статьи 18 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-I «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

В силу пункта 1 статьи 20 Закона 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, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

В случае, если во время устранения недостатков товара станет очевидным, что они не будут устранены в определенный соглашением сторон срок, стороны могут заключить соглашение о новом сроке устранения недостатков товара. При этом отсутствие необходимых для устранения

недостатков товара запасных частей (деталей, материалов), оборудования или подобные причины не являются основанием для заключения соглашения о таком новом сроке и не освобождают от ответственности за нарушение срока, определенного соглашением сторон первоначально.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 названного 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, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

По смыслу приведенных положений закона в их совокупности, покупатель в случае обнаружения недостатков в переданном ему товаре, если эти недостатки не были оговорены продавцом, вправе по своему усмотрению потребовать от продавца, в том числе, безвозмездного устранения этих недостатков, возмещения своих расходов на их устранение или соразмерного уменьшения покупной цены.

За нарушение сроков устранения названных выше недостатков продавец уплачивает потребителю неустойку в соответствии с пунктом 1 статьи 20 и пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей.

За нарушение продавцом срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю статьей 23¹ Закона о защите прав потребителей установлена иная ответственность.

Согласно разъяснениям, содержащимся в абзаце первом подпункта «а» пункта 32 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если срок устранения недостатков не был определен письменным соглашением сторон, то в соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о защите прав потребителей недостатки должны быть устранены незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для устранения данных недостатков товара с учетом обычно применяемого способа их устранения.

Таким образом, при возникновении спора о неустойке за нарушение срока устранения недостатков товара суду следует определить, когда товар был передан потребителю, когда потребитель предъявил требование об устранении недостатков и каких именно, был ли определен сторонами срок их устранения, а если нет, то каким в данном случае является минимальный, но объективно необходимый срок для устранения этих недостатков обычно применяемым способом.

Из установленных по делу обстоятельств следует, что по условиям договора купли-продажи срок передачи квартиры определен не позднее

30 апреля 2023 г. В результате выявленных технических недостатков, зафиксированных в актах осмотра от 9 марта и от 1 июня 2023 г., покупатель отказался принимать квартиру до устранения выявленных дефектов. Передача квартиры состоялась лишь 1 июня 2023 г., что подтверждается актом приема-передачи, подписанным покупателем с замечаниями по недостаткам, которые были признаны продавцом, в том числе и при комиссионном осмотре 21 июня 2023 г.

В этой связи сам факт принятия покупателем объекта с недостатками, которые признаны продавцом, не освобождают ООО «Арендное ремонтно-строительное предприятие Фрунзенского района» от ответственности, предусмотренной пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей, за нарушение срока устранения в переданном покупателю товаре недостатков, которые не были оговорены продавцом при заключении договора купли-продажи.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции сделал ошибочные выводы и признал правильным расчет истцом неустойки с 24 апреля 2023 г., до передачи квартиры и до истечения установленного договором срока ее передачи покупателю, при этом указанная дата начисления неустойки не имеет правового обоснования.

Кроме того, в соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу пункта 1 статьи 332 данного кодекса кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Согласно пункту 1 статьи 333 этого же кодекса, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

В силу пункта 6 статьи 13 Закона 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 добровольного порядка удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно приведенным нормам права предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штраф является разновидностью законной неустойки, на которую распространяются правила статьи 333

Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом особенностей потребительских отношений, урегулированных нормами Закона о защите прав потребителей.

По настоящему делу суд апелляционной инстанции с учетом заявления ответчика об уменьшении неустойки и штрафа на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации признал обоснованным требование о снижении неустойки, взыскиваемой за прошлый период.

Вместе с тем суд апелляционной инстанции не применил положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к размеру взыскиваемого с ответчика штрафа, сославшись на отсутствие оснований для этого, однако не привел никаких обоснований для такого вывода.

Кроме того, при рассмотрении дела в суде первой инстанции Мгарь К.В., уточнив требования, просила взыскать неустойку за период с 24 апреля по 17 мая 2023 г. в размере 7 258 835 руб., а также с 17 мая 2023 г. по день фактического исполнения ответчиком обязательства по устранению недостатков.

Таким образом, истец просила взыскать неустойку за все время нарушения ответчиком срока устранения недостатков, рассчитав ее в твердой сумме за период с 24 апреля по 17 мая 2023 г. в размере 7 258 835 руб., а с 17 мая 2023 г. – в виде 1% от 30 245 148 руб. за каждый день просрочки.

Суд первой инстанции, принимая решение 13 сентября 2023 г., взыскал неустойку в размере 250 000 руб., не указав за какой период и сославшись на ее снижение на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а во взыскании неустойки на будущее время отказал.

Суд апелляционной инстанции, отменив решение суда в части неустойки и принимая новое решение 20 августа 2024 г., взыскал неустойку за период с 24 апреля по 13 сентября 2023 г. в размере 806 794 руб., снизив ее на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также постановил взыскивать неустойку с 14 сентября 2023 г. в размере 1% от стоимости квартиры – 30 245 148 руб.

Между тем в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности при просрочке исполнения, законом или договором может быть предусмотрена обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму (неустойку), размер которой может быть установлен в твердой сумме – штраф или в виде периодически начисляемого платежа – пени (абзац первый пункта 60).

По смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, – иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»). В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитором, включается в период расчета неустойки (пункт 65).

Принимая новое решение о взыскании неустойки, суд апелляционной инстанции в нарушение приведенных разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации присудил неустойку за период по 13 сентября 2023 г., а не по дату принятия нового решения, и постановил взыскать ее с 14 сентября 2023 г. до фактического исполнения обязательств ответчиком в размере 1% от стоимости квартиры.

Таким образом, к неустойке, подлежащей уплате за период с 14 сентября 2023 г. по день вынесения нового решения 20 августа 2024 г. (за прошлый период), в размере 103 438 406,16 руб. (30 245 148 руб. x 1% x 342 дня) суд апелляционной инстанции положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не применил, несмотря на собственный вывод о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства ответчиком.

Нарушения, допущенные судом апелляционной инстанции при взыскании неустойки и штрафа, повлекли и неправильное распределение судебных расходов.

Названные выше нарушения, допущенные судом апелляционной инстанции, кассационным судом общей юрисдикции исправлены не были.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судами апелляционной и кассационной инстанций при взыскании неустойки, штрафа и судебных расходов допущены нарушения норм права, которые являются существенными и которые могут быть устранены только посредством частичной отмены обжалуемых судебных постановлений и нового рассмотрения дела в отмененной части.

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 20 августа 2024 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 23 января 2025 г. в части требований о взыскании неустойки, штрафа и распределения судебных расходов по государственной пошлине отменить, направить дело в этой части на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи