



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 9-КГ25-14-К1

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Назаренко Т.Н.,
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Васильевой Светланы Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Автобан» о защите прав потребителей по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Автобан» на решение Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 2 июля 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 29 октября 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2025 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Васильева С.В. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Автобан» (далее – ООО «СЗ «Автобан») о защите прав потребителей.

В обоснование своих требований истец указала на то, что 24 августа 2019 года между Арутюняном Л.В. и ООО «СЗ «Автобан» заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED].

5 сентября 2019 года между истцом и Арутюняном Л.В. заключён договор об уступке прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве. Согласно акту приёма-передачи от 25 марта 2020 года ответчик передал, а истец приняла в собственность объект долевого строительства.

Истец свои обязательства по договору выполнила в полном объёме, однако ответчик взятые на себя обязательства надлежащим образом не выполнил, передав ей квартиру с недостатками. Претензия истца с требованием об устранении перечисленных в ней недостатков оставлена ответчиком без удовлетворения.

В связи с этим с учётом уточнения исковых требований истец просила взыскать в её пользу расходы на устранение недостатков в размере 175 287 руб., неустойку за период с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года в размере 462 757 руб. и далее по день фактического исполнения обязательства, компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 50 % от присуждённой судом суммы, судебные расходы.

Решением Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 2 июля 2024 года исковые требования удовлетворены частично. С ООО «СЗ «Автобан» в пользу Васильевой С.В. взысканы денежные средства в размере 175 287 руб., неустойка за период с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года в размере 170 000 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., расходы на оплату независимой экспертизы в размере 60 000 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано. В части взыскания неустойки ответчику предоставлена отсрочка до 31 декабря 2024 года.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 29 октября 2024 года решение суда первой инстанции в части взыскания неустойки отменено, в указанной части принято новое решение. С ООО «СЗ «Автобан» в пользу

Васильевой С.В. взыскана неустойка за период с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года в размере 462 757 руб. 68 коп., а также с 30 октября 2024 года по день фактического исполнения обязательства, за исключением периода, установленного постановлением Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326. В части взыскания неустойки за период с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года ответчику предоставлена отсрочка до 31 декабря 2024 года.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2025 года решение Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 2 июля 2024 года в неотменённой части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 29 октября 2024 года оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ООО «СЗ «Автобан» ставит вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 8 октября 2025 года ООО «СЗ «Автобан» восстановлен срок для подачи кассационной жалобы.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 7 октября 2025 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке, и определением того же судьи от 17 ноября 2025 года кассационная жалоба ООО «СЗ «Автобан» 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 её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

В соответствии со статьёй 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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм права, которые выразились в следующем.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 24 августа 2019 года между Арутюняном Л.В. и ООО «СЗ «Автобан» заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу:

5 сентября 2019 года между Васильевой С.В. и Арутюняном Л.В. заключён договор уступки права требования, согласно которому к истцу перешли права и обязанности по договору участия в долевом строительстве.

Акт приёма-передачи квартиры, расположенной по адресу: , сторонами подписан 25 марта 2020 года. За Васильевой С.В. зарегистрировано право собственности на объект недвижимости.

В период гарантийного срока в квартире, принадлежащей истцу, был выявлен ряд недостатков, в связи с чем 25 января 2022 года истец обратилась к ответчику с претензией об их устранении.

По инициативе истца специалистами ООО «Профлидер» проведено исследование указанной квартиры. Из заключения специалиста № 118/2022-СТ следует, что стоимость устранения недостатков (дефектов), выявленных в квартире, составляет 362 230 руб. 42 коп.

14 июня 2023 года истец обратилась к ответчику с претензией о возмещении расходов на устранение недостатков, приложив копию указанного заключения специалиста. В ответ на данную претензию ответчиком направлено возражение о необоснованности заявленных требований.

Определением Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 25 октября 2023 года по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО НПО «Эксперт Союз».

Согласно заключению судебной экспертизы от 29 марта 2024 года № 52.05.154-24 на объекте исследования имеются недостатки (дефекты) – отступления от требований договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, технического проекта, нормативно-технических документов, которые имеют производственный характер возникновений. Стоимость устранения строительных недостатков (дефектов), выявленных на объекте исследования, по состоянию на 1 квартал 2024 года составляет

177 085 руб., стоимость материалов, подлежащих замене, но которые могут быть повторно использованы, составляет 1798 руб.

Разрешая спор, суд первой инстанции, руководствуясь положениями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», установив, что недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства, пришёл к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании в пользу истца расходов, необходимых для устранения выявленных недостатков, в размере 175 287 руб. Сумму компенсации морального вреда суд определил с учётом установленных обстоятельств, принципа разумности и справедливости в размере 10 000 руб.

Поскольку ответчик передал объект недвижимости с недостатками, требования претензии не исполнил, суд, приняв во внимание срок действия мораториев, введённых постановлениями Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года № 479, от 18 марта 2024 года № 326, взыскал с ответчика неустойку за нарушение срока устранения недостатков за период с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года в размере 170 000 руб., применив положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также указал на предоставление отсрочки исполнения решения суда о взыскании неустойки на срок до 31 декабря 2024 года включительно.

В удовлетворении требований о взыскании неустойки с 22 марта 2024 года и далее по день фактического исполнения обязательства, за исключением периода, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 326, а также о взыскании штрафа отказано.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции в части наличия оснований для снижения размера неустойки за спорный период, а также об отсутствии оснований для взыскания неустойки по день фактического исполнения обязательства.

Судебная коллегия исходила из того, что в суде первой инстанции ответчик о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не заявлял, обоснований несоразмерности неустойки нарушенному праву не приводил.

Указав на то, что в период с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года моратории, введённые постановлениями Правительства Российской Федерации

Федерации от 26 марта 2022 года № 479, от 18 марта 2024 года № 326, не действовали, суд апелляционной инстанции произвёл расчёт неустойки, размер которой составил 462 757 руб. 68 коп. При исчислении размера неустойки суд апелляционной инстанции исходил из расчёта 1 % от стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства за каждый день просрочки исполнения обязательства, что предусмотрено статьёй 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Судебная коллегия также указала на то, что истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства, но за исключением периода с 22 марта 2024 года по 31 декабря 2024 года из периода начисления неустойки на будущее время.

При этом суд апелляционной инстанции определил дату начала исчисления неустойки на будущее время – 30 октября 2024 года по день фактического исполнения обязательства, за исключением срока, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 326.

Первый кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления приняты с существенным нарушением норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Статьёй 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что решение суда должно быть законным и обоснованным.

Пленумом Верховного Суда Российской Федерации в пунктах 2 и 3 постановления от 19 декабря 2003 года № 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.

При принятии решения суд оценивает доказательства, определяет, какие обстоятельства, имеющие значение для рассмотрения дела, установлены и какие обстоятельства не установлены, каковы правоотношения сторон, какой закон должен быть применён по данному делу и подлежит ли иск удовлетворению (статья 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Между тем принятые по делу судебные постановления указанным требованиям закона не отвечают.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 № 214-ФЗ) к отношениям, вытекающим из договора, заключённого 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 законом.

Согласно статье 7 Федерального закона № 214-ФЗ 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 (часть 1); в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 этой 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 (часть 2).

В силу части 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить

застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Частью 8 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ (в редакции на момент подачи истцом претензии) установлено, что за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 этой статьи, застройщик уплачивает гражданину – участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Частью 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 года № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительству Российской Федерации в 2022, 2023 и 2024 годах предоставлено право принимать решения, предусматривающие 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 (пункт 4).

22 марта 2024 года вступило в силу постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 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 № 326), согласно абзацу пятому пункта 1 которого (в редакции от 18 марта 2024 года) неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учётом части 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ уплате гражданину – участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключённым 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 31 декабря 2024 года включительно.

Согласно пункту 2 постановления № 326 в период с 1 июля 2023 года до 31 декабря 2024 года включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учётом части 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 названного постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Правительство Российской Федерации в пункте 3 постановления № 326 указало, что особенности, установленные пунктами 1 и 2 этого постановления, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключённых до дня вступления в силу поименованного постановления.

Как следует из материалов дела, суд первой инстанции, определяя период взыскания с ответчика неустойки за нарушение срока устранения недостатков с 1 июля 2023 года по 21 марта 2024 года, руководствовался постановлениями Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года № 479, от 18 марта 2024 года № 326, однако при исчислении

размера неустойки применил пункт 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (из расчёта 1 % от стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства за каждый день просрочки исполнения обязательства), а также положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусматривающие возможность снижения размера неустойки.

Не согласившись с выводами суда первой инстанции в части наличия оснований для снижения размера неустойки за спорный период, суд апелляционной инстанции определил подлежащую взысканию в пользу истца неустойку в полном размере 462 757 руб. 68 коп. исходя при этом также из расчёта 1 % от стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства за каждый день просрочки исполнения обязательства.

Таким образом, рассчитывая размер неустойки, суд апелляционной инстанции не учёл положения пунктов 1–3 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 326, устанавливающих период с 1 июля 2023 года до 31 декабря 2024 года, в котором действует предельный размер ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, исходя из которой рассчитывается размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве.

Неверное исчисление размера подлежащей взысканию неустойки привело к получению истцом необоснованной выгоды, поскольку размер неустойки (462 757 руб. 68 коп.) более чем в 2,6 раза превышает размер взысканных в пользу истца расходов на устранение недостатков (175 287 руб.).

Кроме того, суд апелляционной инстанции установил датой начала взыскания неустойки на будущее время 30 октября 2024 года, что также противоречит постановлению № 326, в соответствии с которым неустойка и иные финансовые санкции не начисляются до 31 декабря 2024 года включительно.

Первый кассационный суд общей юрисдикции допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм права не исправил, тем самым не выполнил требования статей 379⁶ и 379⁷ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой, апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения

невозможна защита охраняемых законом публичных интересов.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым решение Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 2 июля 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 29 октября 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2025 года отменить и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Сормовского районного суда г. Нижний Новгород от 2 июля 2024 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Нижегородского областного суда от 29 октября 2024 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 12 марта 2025 года отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи

