



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 41-КГ18-27

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 сентября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Гетман Е.С.,  
судей Романовского С.В., Момотова В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Сидоровой Татьяны Александровны к акционерному обществу «Ростовское» о взыскании уплаченных по договору денежных средств, процентов, возмещении убытков, компенсации морального вреда, штрафа,

по кассационной жалобе акционерного общества «Ростовское» на решение Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 22 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 сентября 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Момотова В.В., выслушав объяснения Абрамовой Н.Г., Ярыш Е.Н., представителей акционерного общества «Ростовское», поддержавших доводы кассационной жалобы,

### **установила:**

Сидорова Т.А. обратилась в суд с иском к АО «Ростовское» о взыскании денежных средств, уплаченных по договору участия в долевом строительстве, в размере 1 574 012 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 731 315 руб. 53 коп., возмещении убытков в размере 145 988 руб., компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование заявленных требований Сидорова Т.А. ссылалась на то, что 31 марта 2015 г. между ней и АО «Ростовское» заключён договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязался в срок не

позднее 3 квартала 2016 г. построить многоквартирный дом и передать истцу квартиру общей площадью 34,69 кв.м, расположенную на восьмом этаже этого дома. Сидорова Т.А. своевременно оплатила стоимость квартиры в размере 1 574 012 руб. АО «Ростовское» своевременно не передало истцу названную квартиру, в связи с чем 28 декабря 2016 г. Сидорова Т.А. направила ответчику уведомление о расторжении договора участия в долевом строительстве с требованием возратить уплаченные по этому договору денежные средства и выплатить проценты за пользование ими. Сообщение о завершении строительства многоквартирного дома и готовности объекта долевого строительства к передаче получено Сидоровой Т.А. от АО «Ростовское» только 3 января 2017 г., то есть по истечении предусмотренного договором срока передачи этого объекта.

Решением Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 22 июня 2017 г. исковые требования Сидоровой Т.А. удовлетворены частично: с АО «Ростовское» в пользу Сидоровой Т.А. взысканы уплаченные по договору денежные средства в размере 1 574 012 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 731 315 руб. 53 коп., возмещение убытков в размере 145 988 руб., компенсация морального вреда в размере 3000 руб., штраф в размере 1 227 157 руб. 77 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 сентября 2017 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В кассационной жалобе АО «Ростовское» поставлен вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как вынесенных с нарушением требований закона.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 июля 2018 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 предусмотренные законом основания для удовлетворения кассационной жалобы и отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 сентября 2017 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

При рассмотрении данного дела такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судом апелляционной инстанции.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 31 марта 2015 г. между Сидоровой Т.А. и АО «Ростовское» заключён договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и в установленный договором срок передать истцу расположенный в этом доме объект долевого строительства.

В соответствии с условиями договора объектом долевого строительства является квартира № ■ общей площадью 34,69 кв.м, расположенная на восьмом этаже названного дома.

Срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства – 3 квартал 2016 г.

14 декабря 2016 г. ответчик направил истцу уведомление о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Названное уведомление получено истцом 3 января 2017 г.

28 декабря 2016 г. Сидорова Т.А. направила АО «Ростовское» уведомление о расторжении договора участия в долевом строительстве в связи с нарушением срока передачи квартиры с требованием возратить уплаченные по этому договору денежные средства, а также выплатить проценты за пользование ими.

Частично удовлетворяя искивые требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что ответчиком нарушено условие о сроке передачи истцу объекта долевого строительства, поскольку этот объект подлежал передаче Сидоровой Т.А. в 3 квартале 2016 г., а уведомление о готовности объекта к передаче АО «Ростовское» направило истцу только 14 декабря 2016 г.

При этом суды отклонили заявление ответчика об уменьшении подлежащих взысканию с него процентов за пользование чужими денежными средствами и штрафа, указав, что АО «Ростовское» не представило каких-либо доказательств несоразмерности названных процентов и штрафа последствиям нарушения обязательства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемыми судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального и процессуального права.

Согласно части 2 статьи 6 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 № 214-ФЗ) в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого

строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Из приведенных правовых норм следует, что неустойка и штраф, подлежащие взысканию с застройщика, по своей правовой природе являются мерами гражданско-правовой ответственности и направлены на восстановление нарушенных имущественных прав гражданина-участника долевого строительства, а не на получение им необоснованной выгоды.

Как установлено судом, ответчик допустил просрочку передачи объекта долевого строительства истцу.

При этом в ходе рассмотрения дела судом первой инстанции АО «Ростовское» заявило о явной несоразмерности неустойки и штрафа последствиям нарушения обязательства.

Статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации в редакции, подлежащей применению к спорным правоотношениям, предусмотрено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (пункт 73).

Таким образом, при наличии заявления застройщика об уменьшении подлежащих взысканию с него неустойки и штрафа суду следует с учетом всех фактических обстоятельств дела установить разумный баланс между размером убытков, причиненных гражданину в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства (в частности, расходами на наем жилого помещения, упущенной выгодой в размере процентного дохода по банковскому вкладу), и начисленной суммой неустойки и штрафа.

При этом названный баланс должен исключать получение гражданином-участником долевого строительства необоснованной и несоразмерной выгоды вследствие взыскания неустойки и штрафа.

Однако в нарушение приведенных выше правовых норм суды первой и апелляционной инстанции уклонились от установления такого баланса, формально сославшись на отсутствие доказательств несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Кроме того, в нарушение статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суды не дали какой-либо оценки тому обстоятельству, что сумма начисленных ответчику неустойки и штрафа превышает выплаченную истцом стоимость объекта долевого строительства, и не учли это обстоятельство при разрешении заявления АО «Ростовское» об уменьшении неустойки и штрафа.

Судом установлено и сторонами не оспаривалось, что 14 декабря 2016 г. ответчик направил истцу уведомление о готовности объекта долевого строительства к передаче, которое было получено Сидоровой Т.А. 3 января 2017 г.

Однако суды первой и апелляционной инстанций не учли данное обстоятельство при определении периода, за который подлежит начислению предусмотренная частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ неустойка, а также при определении размера штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей.

Согласно статье 1 Гражданского кодекса Российской Федерации при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3).

Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4).

Статьей 10 названного кодекса предусмотрено, что не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом) (пункт 1).

В случае несоблюдения этих требований суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом (пункт 2).

В пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июля 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. Поведение одной из сторон может быть признано недобросовестным не только при наличии обоснованного заявления другой

стороны, но и по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если стороны на них не ссылались.

Таким образом, в отношениях, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, требования добросовестности в равной мере распространяются как на застройщика, так и на гражданина-участника долевого строительства.

Судом установлено и из материалов дела следует, что требования о расторжении договора участия в долевом строительстве, взыскании неустойки и штрафа предъявлено в суд Сидоровой Т.А. после получения от АО «Ростовское» уведомления о готовности квартиры к передаче.

Следовательно, при разрешении вопроса о взыскании с АО «Ростовское» неустойки и штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, судам следовало дать оценку поведению истца с точки зрения его соответствия требованиям добросовестности, учитывая, что обязанность по созданию объекта долевого строительства и направлению истцу уведомления о его готовности к передаче ответчиком исполнена.

Однако это не было сделано судами первой и апелляционной инстанций.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учетом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса. Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июля 2012 г. № 13 "О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции").

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 сентября 2017 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и принять судебное постановление в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Ростовского областного суда от 12 сентября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

