

Второй Кассационный Суд Общей Юрисдикции

Судебный акт	Определение от 19.08.2025
Дело	№ 88-18062/2025
Ответчик	ООО "Специализированный застройщик "А101"
Истец	гражданин (данные обезличены)

Взыскано с застройщика

[участник] в счет возмещения расходов на устранение недостатков сумму в размере	736 353 ₽
[участник] неустойку в размере 1% в день, начисленную на сумму	736 353 ₽
расходы на оплату услуг представителя в размере	35 000 ₽

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 19 августа 2025 г. по делу N 88-18062/2025

I инстанция - [участник] УИД: 77RS0034-02-2023-022182-19

II инстанция - [участник], [участник] (докладчик), [участник]

Мотивированное определение изготовлено 29 августа 2025 года

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ ВТОРОГО КАССАЦИОННОГО СУДА ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ В СОСТАВЕ

председательствующего [участник]

судей [участник], [участник]

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [участник], [участник] к ООО "Специализированный застройщик "А101" о защите прав потребителя (номер дела, присвоенный судом первой инстанции 2-1626/2024),

по кассационной жалобе [участник], [участник] на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 марта 2025 года.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции [участник], объяснения представителя [участник], [участник] по ордерам [участник], поддержавшего доводы кассационной жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

[участник], [участник] обратились в суд с исковым заявлением о взыскании с ООО "СЗ "А101" в счет возмещения расходов на устранение недостатков в квартире денежных средств в размере 736 353 руб., неустойки за нарушение срока устранения недостатков и несвоевременную выплату денежных средств на устранение недостатков в квартире за период с 10.10.2023 г. по 06.03.2024 г. в размере 1 097 165,97 руб.; неустойки за нарушение срока устранения недостатков объекта долевого строительства и несвоевременную выплату денежных средств на устранение недостатков в квартире с

07.03.2024 г. по дату фактической выплаты в размере 1% от суммы устранения недостатков в квартире за каждый день просрочки до исполнения своих обязательств по выплате ответчиком денежных средств на устранение недостатков в квартире; оплаченной истцом государственной пошлины в размере 3 603,76 руб., расходов на оплату услуг представителя в размере 50000 руб., расходов на оплату технического заключения в размере 30 000 руб., расходов на оформление доверенности в размере 1 900 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом по Закону РФ "О защите прав потребителей". Исковые требования мотивированы тем, что переданный истцам ответчиком объект долевого строительства имеет строительные недостатки, не устраненные ответчиком.

Решением Щербинского районного суда города Москвы от 28 марта 2024 года, которым постановлено:

Исковые требования [участник], [участник] к ООО "СЗ "А101" о защите прав потребителей - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "СЗ "А 101" в равных долях в пользу [участник], [участник] в счет возмещения расходов на устранение недостатков сумму в размере 736 353 руб., неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителей в размере 480 000 руб., в счет компенсации морального вреда сумму в размере 20 000 руб., штраф в размере 400 000 руб., расходы на оплату досудебного исследования в размере 30 000 руб., расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 1 900 руб.

Взыскать с ООО "СЗ "А101" в равных долях в пользу [участник], [участник] неустойку в размере 1% в день, начисленную на сумму 736 353 руб. за период с 01.01.2025 г. по дату исполнения денежного обязательства, из расчета 7 363,53 руб. за каждый день просрочки.

Взыскать с ООО "СЗ "А 101" в пользу [участник] расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб.

Возвратить в равных долях [участник], [участник] уплаченную сумму госпошлины при подаче иска из дохода бюджета г. Москвы в размере 3 603,76 руб.

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Взыскать с ООО "СЗ "А101" в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 14 581,76 руб.

Предоставить ООО "СЗ А101" отсрочку исполнения решения суда в части взыскания суммы неустойки, штрафа до 31 декабря 2024 года.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 октября 2024 года указанное решение суда оставлено без изменения, апелляционная жалоба - без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 28 января 2025 года указанное апелляционное определение отменено в части взыскания неустойки, штрафа, судебных расходов и отсрочки исполнения решения суда, в данной части направлено на рассмотрение в суд апелляционной инстанции, в остальной части - решение и апелляционное определения оставлены без изменения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 марта 2025 года решение Щербинского районного суда г. Москвы изменено в части взыскания с ООО "СЗ "А 101" неустойки, штрафа, судебных расходов,

отсрочки исполнения решения суда, с удовлетворением исковых требований [участник], [участник] частично.

С ООО "СЗ "А101" в равных долях в пользу [участник], [участник] взысканы неустойка в размере 22241 руб. 90 коп., штраф в размере 200000 руб., расходы на оплату досудебного исследования в размере 12512 руб. 62 коп., расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 792 руб. 47 коп.

С ООО "СЗ "А101" в равных долях в пользу [участник], [участник] взыскана неустойка в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения от суммы в размере 736353 руб., за период с 01.07.2025 г. по дату исполнения обязательства, но в общем размере не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков в размере 736353 руб.

С ООО "СЗ "А101" в бюджет г. Москвы взыскана государственная пошлина в размере 10785,95 руб.

ООО "СЗ "А101" предоставлена отсрочка исполнения решения суда в части взыскания суммы неустойки, штрафа до 30 июня 2025 года.

С ООО "СЗ "А101" в пользу [участник] взысканы расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб.

В остальной части исковых требований [участник], [участник] к ООО "СЗ "А101" о взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов, отсрочки исполнения решения суда отказано.

[участник] и [участник] подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене апелляционного определения, как незаконного, удовлетворении исковых требований в полном объеме.

В соответствии с ч. 1 ст. 379.6 ГПК РФ кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, судебная коллегия находит жалобу не подлежащей удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с ч. 1 ст. 379.7 ГПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права (ч. 2 ст. 379.7 ГПК РФ) или норм процессуального права (ч. 3 ст. 379.7 ГПК РФ).

Таких нарушений при рассмотрении настоящего дела не допущено.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 19 января 2022 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве N ДИ18К-3.1-328, по условиям которого ответчик обязался передать истцам квартиру с отделочными работами. Обязанность по оплате стоимости объекта выполнена истцами в полном объеме. Согласно акту приема-передачи от 26 июня 2023 года объект долевого строительства передан истцам. В ходе осмотра и эксплуатации квартиры истцами был выявлен ряд строительных недостатков. Согласно заключению эксперта, к которому обратились истцы, в квартире имеются строительные недостатки, стоимость их устранения составляет 1 720 752 руб.

Определением суда от 24 ноября 2023 года по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам АНО "ЦСТЭ".

Согласно заключению судебной экспертизы, в квартире имелись недостатки строительно-монтажных и отделочных работ, возникшие в результате некачественного выполнения строительных работ, стоимость устранения недостатков составила 736 353 руб.

Разрешая спор, руководствуясь ст. ст. 309, 310, 330, 333, 329 ГК РФ, ч. 1 ст. 7, ч. 2 ст. 7, ч. 6 ст. 7, ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", ч. 1 ст. 23, п. 6 ст. 13, п. 3 ст. 17, ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", ст. ст. 98, 100, 103 ГПК РФ, Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2024 года N 326, суд первой инстанции пришел к выводу о взыскании с ответчика с пользу истцов в счет возмещения расходов на устранение недостатков денежных средств в размере 736 353 руб., в соответствии с заключением судебной экспертизы, неустойки за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков за период с 10.10.2023 г. по 04.03.2024 г., размер которой суд на основании ст. 333 ГК РФ, по ходатайству ответчика счел возможным снизить с 736 353 руб. до 480 000 руб., полагая указанную сумму соразмерной нарушенному ответчиком обязательству. Суд также счел возможным взыскать с ответчика в пользу истцов неустойку в размере 1% в день, исходя из общей стоимости ремонтно-строительных работ в размере 736 353 руб., начиная с 01.01.2025 г. по дату фактического исполнения обязательства. Установив нарушение прав истцов, как потребителей, суд взыскал с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., а также штраф, размер которого на основании ст. 333 ГК РФ, суд счел возможным, с учетом всех обстоятельств дела, снизить с 618 176,50 руб. $((736\,353 + 480\,000 + 20\,000) / 2)$ до 400 000 руб. Суд взыскал с ответчика в пользу истцов расходы на проведение досудебного исследования в размере 30 000 руб., расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 1 900 руб., а также в пользу истца [участник] расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб. Суд счел возможным возратить истцам уплаченную при подаче иска государственную пошлину в размере 3 603,76 руб., взыскав с ответчика в доход бюджета государственную пошлину в размере 14 581,76 руб.

На основании Постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года N 326 суд предоставил ответчику отсрочку исполнения решения суда в части неустойки и штрафа до 31 декабря 2024 года.

В удовлетворении исковых требований в остальной части судом было отказано.

Указанное решение суда в части взыскания с ООО "СЗ "А101" в равных долях в пользу [участник], [участник] в счет возмещения расходов на устранение недостатков суммы в размере 736 353 руб. и компенсации морального вреда, вступило в законную силу и предметом спора не является.

Вместе с тем, с выводами суда первой инстанции в части размера взысканной неустойки, штрафа, судебных расходов и предоставления отсрочки исполнения решения в части штрафных санкций при новом рассмотрении дела не согласился суд апелляционной инстанции, изменив решение суда первой инстанции в данной части.

Изменяя решение суда первой инстанции в части взыскания с ответчика неустойки, суд апелляционной инстанции, руководствуясь нормами ч. 9 ст. 4, ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 г.

№ 266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", п. 2 Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326, исходил из того, что при взыскании неустойки за период с 10.10.2023 г. по 04.03.2024 г., суд не учел нормативные требования об исчислении неустойки в период с 01.07.2023 г. до 30.06.2025 г., исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше действовавшей на 01.07.2023 г. и составлявшей 7,5%, в связи с чем расчет неустойки, выполненный судом первой инстанции из размера неустойки 1% от стоимости устранения недостатков и ограниченный общей ценой стоимости ремонтно-строительных работ, является неверным.

С учетом изложенного, суд апелляционной инстанции определил размер неустойки подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, применительно к мораторию, установленному Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326, в размере 22 241 руб. 90 коп. ($736\,353 \times 7,5\% / 365 \times 147$).

Вместе с тем, с учетом ч. 8 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, в редакции от 08.08.2024 г., действующей с 01.09.2024 г., суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что неустойка на будущий период подлежит взысканию с ООО "СЗ "А101" в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения от суммы в размере 736353 руб., за период с 01.07.2025 г. по дату исполнения обязательства, но в общем размере не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков в размере 736353 руб.

Кроме того, суд апелляционной инстанции признал необходимым взыскание с ответчика штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", определив его размер с учетом положений ст. 333 ГК РФ в сумме 200 000 руб.

Исходя из внесенных изменений в решение суда, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о необходимости его изменения и в части судебных расходов, взыскав с ответчика в пользу истцов расходы на оплату досудебного исследования в размере 12512 руб. 62 коп., расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 792 руб. 47 коп., а также на основании ст. 103 ГПК РФ взыскав с ООО "СЗ "А 101" в бюджет г. Москвы государственную пошлину в размере 10785,95 руб.

Оснований для иных выводов у суда кассационной инстанции по доводам кассационной жалобы не имеется.

Выводы суда апелляционной инстанции подробно и убедительно мотивированы, основаны на обстоятельствах дела и представленных доказательствах.

Материальный закон истолкован и применен судом апелляционной инстанции правильно, с учетом установленных обстоятельств дела.

Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену или изменение постановленного по делу судебного акта в кассационном порядке, не допущено.

Приведенные в кассационной жалобе доводы не содержат обстоятельств, которые не были бы проверены и учтены судом апелляционной инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для разрешения заявленного спора, влияли на законность и обоснованность постановленного судебного акта, либо опровергали выводы суда апелляционной инстанции.

Несогласие заявителей с выводами суда апелляционной инстанции, равно как и иное толкование норм законодательства, подлежащих применению к спорным

правоотношениям, не свидетельствуют о нарушениях этим судом норм материального или процессуального права или допущенной судебной ошибке.

Каких-либо правовых доводов тому, что обжалуемый судебный акт постановлен в нарушение положений действующего законодательства, кассационная жалоба не содержит.

При таких данных, вышеуказанное апелляционное определение сомнений в законности с учетом доводов кассационной жалобы не вызывает, а предусмотренные ст. 379.7 ГПК РФ основания для его отмены или изменения в настоящем случае отсутствуют.

Руководствуясь ст. 379.7, 390, 390.1 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 марта 2025 года оставить без изменения, кассационную жалобу [участник], [участник] - без удовлетворения.

Воспроизведён текст судебного акта из справочной правовой системы. Персональные данные участников процесса удалены. Документ не является официальной копией и не заверен судом.