

# Суд ПОСТАНОВИЛ

Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2021)



Утвержден  
Президиумом Верховного Суда  
Российской Федерации  
10 ноября 2021 года

### **ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 3 (2021)**

«4. Если договор долевого участия в строительстве предусматривал оплату цены договора участником долевого строительства за счет кредитных средств, то в случае невозвращения застройщиком денежных средств по расторгнутому договору долевого участия он обязан возместить участнику долевого строительства убытки в размере процентов, уплаченных по договору кредита, за период неправомерного удержания денежных средств.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ уменьшение неустойки, подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается только в исключительных случаях, если им будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

С. обратился в суд с иском к обществу (застройщику) о взыскании процентов за пользование денежными средствами, штрафа, судебных расходов, возмещении убытков, указав, что между ними были заключены два договора участия в долевом строительстве жилого многоквартирного дома, впоследствии расторгнутые вступившими в законную силу решениями суда. Поскольку ответчиком длительное время не возвращались уплаченные истцом денежные средства, С. просил суд взыскать в его пользу проценты за пользование денежными средствами по договорам участия в долевом строительстве и штраф.

Истец также указывал, что для выполнения своих обязательств по данным договорам заключил с банком договор ипотечного кредитования, за пользование кредитом выплачивал банку проценты, которые, по мнению истца, являются убытками, понесенными им по вине ответчика. Кроме того, для получения ипотечного кредита с более низкой процентной ставкой истец заключил договор страхования жизни и здоровья, размер уплаченных страховых премий по которому С. также относил к убыткам, возместить которые обязан ответчик.

Суд первой инстанции, принимая решение об удовлетворении исковых требований С. в части взыскания процентов за несвоевременное возвращение дольщику денежных средств по расторгнутым договорам долевого участия в строительстве, исходил из допущенного ответчиком нарушения платежной дисциплины, влекущего ответственность, предусмотренную ст. 9 Закона об

участии в долевом строительстве. При этом суд с учетом заявленного ответчиком ходатайства пришел к выводу о наличии оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ при определении суммы процентов, подлежащих взысканию в пользу истца, приняв во внимание ранее взысканную по решению суда значительную сумму штрафа при расторжении договоров долевого участия, несоразмерность начисленной истцом неустойки последствиям нарушенных обязательств, необходимость установления баланса между применяемой ответственностью и оценкой действительного, а не возможного ущерба.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части взыскания убытков в виде уплаченных истцом процентов по договору ипотечного кредитования и страховых премий по договору личного страхования, суд исходил из того, что выплаты, произведенные С. банку по кредитному договору за счет собственных средств в виде процентов за пользование кредитом, направлены на исполнение условий кредитного договора, заключенного истцом на свой риск и в своем интересе, в связи с чем они не могут рассматриваться в качестве убытков, возмещение которых необходимо для восстановления его нарушенного права, либо как утрата имущества, находящаяся в причинной связи с неисполнением застройщиком своих обязательств.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Кассационный суд общей юрисдикции судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций оставил без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации, признавая состоявшиеся по делу судебные постановления вынесенными с существенными нарушениями норм права, руководствовалась, в частности, положениями ст. 15, 309, 393, 397 ГК РФ, разъяснениями, содержащимися в п. 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", и исходила из следующего.

В соответствии с ч. 2 ст. 9 Закона об участии в долевом строительстве застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 1 данной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора.

В ст. 10 этого же закона предусмотрено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные этим законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

При разрешении спора суд установил, что истец с целью финансирования создания объекта долевого строительства (квартиры) по договору участия в

долевом строительстве заключил с банком договор ипотечного кредитования на сумму, которая составила 58% от стоимости договора участия в долевом строительстве. За пользование ипотечным кредитом истец выплатил банку проценты.

Отказывая в иске в части требований о возмещении убытков, суд в нарушение требований ст. 198 ГПК РФ не дал оценки доводам С. о взаимосвязи договора участия в долевом строительстве и договора ипотечного кредитования, заключенных в один день, не проверил утверждение о том, что согласно условиям договора участия в долевом строительстве заключение договора ипотечного кредитования являлось обязанностью истца перед ответчиком, сам договор ипотечного кредитования полностью предназначен для финансирования объекта долевого строительства и содержит ссылку на договор участия в долевом строительстве.

При заключении договора участия в долевом строительстве общество знало и согласилось с тем, что обязанность дольщика по уплате цены договора исполняется с частичным использованием кредитных денежных средств с уплатой процентов за их пользование, что составило 58% от стоимости договора. С. данную обязанность исполнил, в отличие от общества, которое не передало истцу квартиру соответствующего качества, что привело к принятию С. решения об отказе от договора.

Общество не возвратило своевременно истцу денежные средства, уплаченные в счет цены договора участия в долевом строительстве, что привело к возникновению у С. дополнительных убытков в виде процентов по договору ипотечного кредитования за период неправомерного удержания денежных средств, исчисляющийся с момента возникновения у общества обязанности вернуть истцу деньги и до момента ее фактического исполнения.

При таких обстоятельствах суду надлежало дать оценку доводам истца о том, что обязанность по возмещению возникших у него в связи с исполнением договора ипотечного кредитования убытков в период неправомерного удержания ответчиком денежных средств следует возложить на ответчика, то есть на сторону, действия которой (несвоевременный возврат денежных средств, которые могли быть направлены на погашение кредита) способствовали их возникновению.

Кроме того, Судебная коллегия указала на то, что судом не приведено обоснования решения, подкрепленного доказательствами, о снижении взысканных в пользу истца процентов за пользование денежными средствами, содержится лишь формальное указание на несоразмерность последствиям нарушения обязательства и право суда снизить размер взыскиваемых денежных средств. Заявляя о применении положений ст. 333 ГК РФ к данным требованиям истца, ответчик не представил доказательств исключительности случая и несоразмерности взыскиваемых денежных средств последствиям нарушения обязательства, на что ссылался истец в своих возражениях относительно заявленного ходатайства, суд их также не установил, не исследовал в судебном заседании.

В обоснование исковых требований С. указывал, что размер взыскиваемых процентов за пользование денежными средствами составляет 5,6% от цены договора.

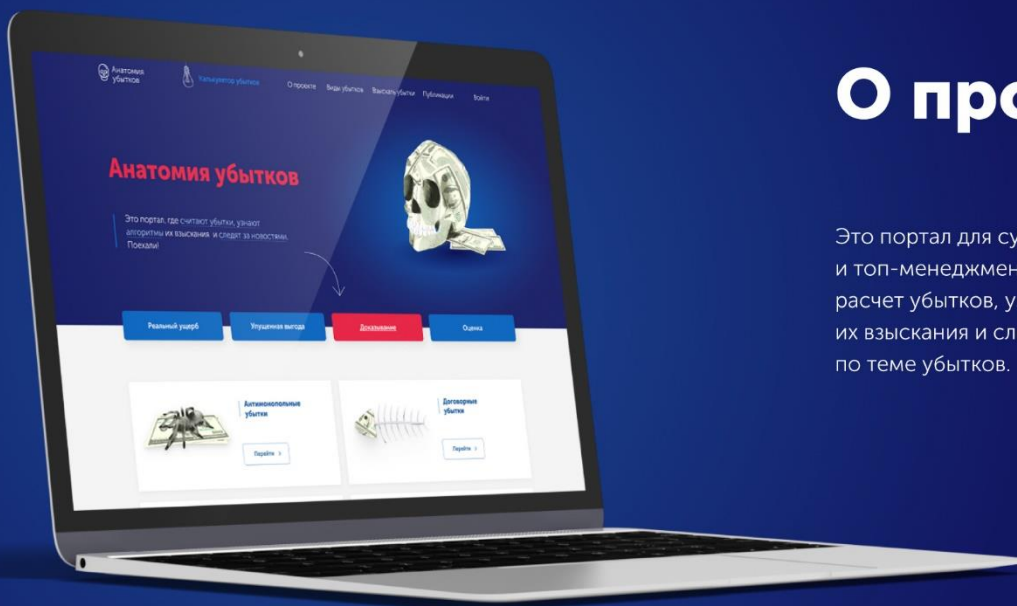
Суду надлежало также проверить доводы истца о том, что денежные средства, уплаченные им по договору страхования жизни, относятся к его убыткам, поскольку заключение этого договора было обусловлено необходимостью исполнения обязательств по оплате объекта долевого строительства. Результаты исследования судом данного договора не приведены в решении суда, оно не содержит выводов относительно срока действия договора страхования жизни, его взаимосвязи с другими заключенными истцом договорами.

При этом необходимо было дать оценку соотношению взысканных в пользу истца штрафных санкций и размера убытков, подлежащих возмещению, в соответствии с требованиями ст. 394 ГК РФ.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации судебные постановления первой, апелляционной и кассационной инстанций отменила, дело направила на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение N 1-КГ20-12-КЗ»



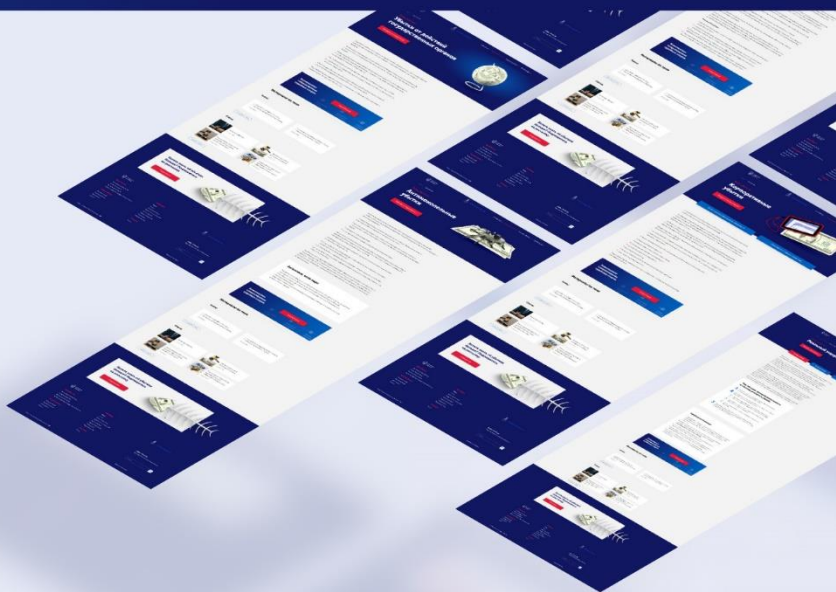


## О проекте

Это портал для судебных юристов и топ-менеджмента, где можно сделать расчет убытков, узнать алгоритмы их взыскания и следить за новостями по теме убытков.

## Контент

Это первое место в рунете, где в одном мес собрана и структурирована информация, связанная с убытками. Причем всё это дано в контексте видов убытков и алгоритмов их взыскания.



## Разделы

[Кейсы](#)[Статьи](#)[Хроника взыскания](#)[Практические руководства](#)[Суд постановил](#)[Научные публикации](#)[Презентации](#)[Видеоматериалы](#)[анатомияубытков.pdf](#)[www.damages-anatomy.ru](#)