

I инстанция – Лаухина А.А.

II инстанция – Пашкевич А.М., Титова И.В., Фролова Л.А. (докладчик)



Дело №88-485/2026

УИД 77RS0022-02-2024-021106-19

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

10 февраля 2026 года

город Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Кочневой Е.Н.,

судей Бурковской Е.А., Кляусовой И.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «Специализированный застройщик

«Териберский берег» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, компенсации морального вреда, штрафа (номер гражданского дела, присвоенный судом первой инстанции 2-3595/2025)

по кассационным жалобам

ООО

«Специализированный застройщик «Териберский берег» на решение Преображенского районного суда города Москвы от 21 мая 2025 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 октября 2025 года.

Заслушав доклад судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции Кочневой Е.Н., объяснения представителя по доверенности Дегтянникова В.В., объяснения представителя ООО «СЗ «Териберский берег» по доверенности Янюшкина Д.В., пояснения представителя ФГКЗ «Войсковая часть 55002» по доверенности Лагусева Д.М.,

у с т а н о в и л а:

обратился в суд с иском к ООО «СЗ «Териберский берег» о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование иска указал, что являющийся ветераном боевых действий, и члены его семьи владеют на праве собственности объектом по адресу: г.Москва, в.т.м.о. Южное Бутово, Варшавское шоссе, д.282, к.1, на основании решения о предоставлении жилого помещения, находящегося в федеральной собственности, в собственность бесплатно, № от 15 мая 2024 года. Квартира получена по акту приема-передачи жилого помещения № от 13 июня 2024 года. Застройщиком многоквартирного жилого дома является ООО «СЗ «Териберский берег». Жилое помещение передано с отделочными работами. После получения объекта истцом обнаружены строительные недостатки, которые нашли свое подтверждение в заключении комиссии экспертов ООО

«Ситипроф». Истец обратился к ответчику 6 августа 2024 года с претензией с требованием устранить недостатки и 1 ноября 2024 года с претензией о возмещении расходов на устранение недостатков, компенсации неустойки, которые оставлены ответчиком без удовлетворения.

Решением Преображенского районного суда города Москвы от 21 мая 2025 года с ООО «СЗ «Териберский берег» в пользу взысканы денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков в размере 1505344 руб. 80 коп., неустойка за нарушение срока удовлетворения требований потребителя за период с 27 сентября 2024 года по 21 мая 2025 года в размере 500000 руб., компенсация морального вреда 10000 руб., штраф в размере 500000 руб., почтовые расходы в размере 2166 руб. 07 коп., расходы по оплате экспертных услуг в размере 31500 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 4700 руб., расходы на оплату услуг представителя 15000 руб., расходы на уплату госпошлины 20707 руб. С ООО «СЗ «Териберский берег» в пользу

взыскана неустойка начиная с 22 мая 2025 года в размере 1% в день за каждый день просрочки на сумму недостатков в размере 1505344 руб. 80 коп. до дня фактического исполнения обязательств. В остальной части иска отказано. Взыскана с ООО «СЗ «Териберский берег» госпошлина в бюджет 17346 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 октября 2025 года решение районного суда отменено в части взыскания неустойки, морального вреда, штрафа. В отмененной части принято новое решение об отказе в иске. В остальной части решение оставлено без изменения.

В кассационной жалобе просит об отмене апелляционного определения в части отказа во взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа.

В кассационной жалобе ООО «СЗ «Териберский берег» просит об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений как незаконных.

Стороны о времени и месте судебного разбирательства извещены надлежащим образом (ИПО 80409716302457, 80400616850598, ИПО 80409716302501, 80400616849691).

Учитывая изложенное, а также надлежащее извещение иных участников процесса, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции пришла к выводу о возможности рассмотрения дела при имеющейся явке.

Согласно ст. 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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 или норм процессуального права.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражений на нее, проверив по правилам ст. 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, кассационный суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела и установлено судами, и члены его семьи владеют на праве собственности объектом по адресу: г.Москва, в.т.м.о.Южное Бутово, Варшавское шоссе, д.282, корп.1, на основании решения о предоставлении жилого помещения, находящегося в федеральной собственности, в собственность бесплатно № от 15 мая 2024 года.

Квартира получена по акту приема-передачи жилого помещения № от 13 июня 2024 года, подписанному между ФГКУ войсковая часть 55002 и получателями (сын истца), несовершеннолетними (дочь истца), (сын истца).

Застройщиком объекта является ООО «СЗ «Териберский берег».

Жилое помещение передано с отделочными работами.

При проведении осмотра квартиры истцом выявлены дефекты, указанные недостатки не были устранены в полном объеме. Недостатки отражены в акте осмотра от 29 июля 2024 года специалистом Бабаяном А.А.

В целях определения стоимости устранения недостатков истец обратился в ООО «Ситипроф», согласно заключению которого стоимость устранения выявленных недостатков составляет 1505344 руб. 80 коп.

Разрешая исковые требования, суд первой инстанции, руководствуясь ст.ст. 737, 329, 333 Гражданского кодекса РФ, положениями Закона «О защите прав потребителей», установив, что квартира предоставлена истцу бесплатно, в связи с чем законодательство об участии в долевом строительстве применению не подлежит, пришел к выводу о применении к правоотношениям сторон законодательства о защите прав потребителей, о наличии оснований для взыскания в его пользу стоимости устранения недостатков, неустойки, рассчитанной от указанной стоимости, в размере 3% в день, с применением ст.333 ГК РФ, а также компенсации морального вреда и штрафа.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь ст.ст.1095, 1096 Гражданского кодекса РФ, установив, что истец не являлся ни участником долевого строительства, ни покупателем, к правоотношениям сторон положения Закона РФ «О защите прав потребителей» применению не подлежат, руководствуясь при этом ст.ст.1095, 1096 Гражданского кодекса

РФ, пришел к выводу о наличии оснований для взыскания в его пользу стоимости устранения недостатков и отказа во взыскании неустойки, морального вреда и штрафа.

Из решения суда первой инстанции следует, что вопреки содержанию положений п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей», последним был произведен расчет неустойки исходя не из цены товара, которую суд первой инстанции должен был в таком случае установить, а от стоимости устранения недостатков, в связи с чем суд апелляционной инстанции обоснованно отменил решение суда первой инстанции в указанной части.

Между тем, судом апелляционной инстанции не учтено следующее.

Согласно части первой статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Таким образом, конечной целью любого договора по строительству многоквартирного дома, в том числе, заключенного между юридическими лицами в рамках государственного контракта, вне зависимости от его конкретных условий, является передача жилого помещения гражданам для проживания в нем в целях удовлетворения ими бытовых и иных нужд.

Статьей 9 Федерального закона от 26 января 1996 года N 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом о защите прав потребителей и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Как следует из преамбулы Закона о защите прав потребителей, данный Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В подпункте «а» пункта 3 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указано, что исходя из преамбулы Закона о защите прав потребителей и статьи 9 Федерального закона от 26 января 1996 года N 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» правами, предоставленными потребителю Законом и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации пользуется не только гражданин, который имеет намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии и т.п.).

Применительно к получению товаров и услуг в рамках оказания государственной социальной помощи, т.е. также безвозмездно для граждан и за счет финансирования государством, в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что права и законные интересы граждан, имеющих право на государственную социальную помощь и использующих в ходе ее реализации товары или услуги, подлежат защите в порядке, предусмотренном законодательством о защите прав потребителей. Требования могут быть предъявлены к изготовителю (продавцу) этих товаров, исполнителю услуг.

В п.4 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 N 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» разъяснено, что первоначальный кредитор не может уступить новому кредитору больше прав, чем имеет сам. Вместе с тем на основании закона новый кредитор в силу его особого правового положения может обладать дополнительными правами, которые отсутствовали у первоначального кредитора, например правами, предусмотренными Законом

Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии с пунктом 1 статьи 721 Гражданского кодекса Российской Федерации качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Подрядчик может принять на себя по договору обязанность выполнить работу, отвечающую требованиям к качеству, более высоким по сравнению с установленными обязательными для сторон требованиями (пункт 2 статьи 721 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно статье 722 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда законом, иным правовым актом, договором подряда или обычаями делового оборота предусмотрен для результата работы гарантийный срок, результат работы должен в течение всего гарантийного срока соответствовать условиям договора о качестве (пункт 1 статьи 721).

В соответствии с положениями статьи 723 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (статья 397) (пункт 1).

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик

обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен (пункт 2).

Согласно пункту 2 статьи 755 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

В соответствии со ст. 756 Гражданского кодекса РФ при предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила, предусмотренные пунктами 1 - 5 статьи 724 настоящего Кодекса.

При этом предельный срок обнаружения недостатков, в соответствии с пунктами 2 и 4 статьи 724 настоящего Кодекса, составляет пять лет.

Из содержания указанных норм следует, что действующее гражданское законодательство прямо не регулирует вопросы, связанные с переходом гарантии подрядчика (застройщика) на результат работ в случае отчуждения объекта недвижимости третьим лицам, в том числе гражданам.

Вместе с тем, по смыслу вышеприведенных норм, гарантийные обязательства связаны с результатом работ, а не с личностью лица, использующего их (определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 5-КГ15-131).

Таким образом, приобретя право собственности на квартиру на законном основании, истец приобрел и право требования устранения выявленных в квартире недостатков и возмещения материального ущерба.

В настоящем случае является также, фактически, новым кредитором в части гарантийных обязательств (обязательств по качеству объекта недвижимости в пределах срока, подлежащего установлению судом исходя из договорных условий и обязательных требований закона) застройщика.

В связи с этим, сам по себе, факт того, что истец не являлся заказчиком объекта, не освобождает застройщика от исполнения обязательств, связанных с качеством объекта, также как и вывод суда апелляционной инстанции о том, что Закон о защите прав потребителей не распространяется на возникшие отношения, является неправомерным.

Более того, приходя к указанному выводу, суд апелляционной инстанции согласился с требованиями истца о возмещении стоимости устранения недостатков на основании ст. 1095, 1098 Гражданского кодекса РФ, т.е. положений, которые в соответствии с абз. 2 ст. 1095 Гражданского кодекса РФ применяются лишь в случаях приобретения товара (выполнения

работы, оказания услуги) в потребительских целях. Указанные нормы не исключают применение законодательства о защите прав потребителей, а, наоборот, предполагают.

Вместе с тем, положения ст.1095 Гражданского кодекса РФ по своему содержанию предполагают причинение вреда иному имуществу потерпевшего вследствие недостатков товара, в то время как в настоящем случае истцом предъявлены требования непосредственно к качеству самого товара - жилого помещения.

Кроме того, само по себе, отсутствие договорных отношений между потребителем и лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, безвозмездность для него получения имущества, исключающего расчет неустойки от цены товара (поскольку неустойка на нулевую цену также является нулевой), основанием для освобождения от применения общих положений Закона РФ «О защите прав потребителей», в том числе, о компенсации морального вреда и штрафа, не является.

Тот факт, что жилое помещение было получено истцом в рамках государственных гарантий военнослужащим за счет средств федерального бюджета, исключает применение положений Закона РФ «О защите прав потребителей» к правоотношениям и уполномоченного федерального органа, но не снимает с застройщика принятых на себя обязательств по возведению качественного строительного объекта.

Согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию от 4 августа 2023 года застройщиком спорного многоквартирного дома является «ООО «СЗ «Териберский берег».

Вместе с тем, судами условия принятых на себя ООО «СЗ «Териберский берег» обязательств при осуществлении строительства по объему, качеству, которое, в любом случае, не может не соответствовать нормативно установленным требованиям, гарантийным срокам не установлены.

Учитывая, что ООО «СЗ «Териберский берег» является застройщиком, т.е. должен обладать всем объемом проектной и рабочей документации, а также, будучи стороной договора, информацией о принятых на себя обязательствах по объему и качеству выполняемых работ, на нем лежит обязанность по представлению доказательств, свидетельствующих о том, что квартира вводилась в эксплуатацию без отделки либо что заявленные к возмещению истцом расходы являются расходами, направленными на приведение объекта в состояние повышенного качества, не предусмотренного договором и обязательными к применению нормативными актами, в связи с чем суду следовало предложить ему представить соответствующие доказательства.

При таких обстоятельствах судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции находит, что при

рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 379.6, 390, 390.1 ГПК РФ, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 23 октября 2025 года отменить.

Дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегия по гражданским делам Московского городского суда в ином составе судей.

Мотивированное определение изготовлено 24 февраля 2026 года.

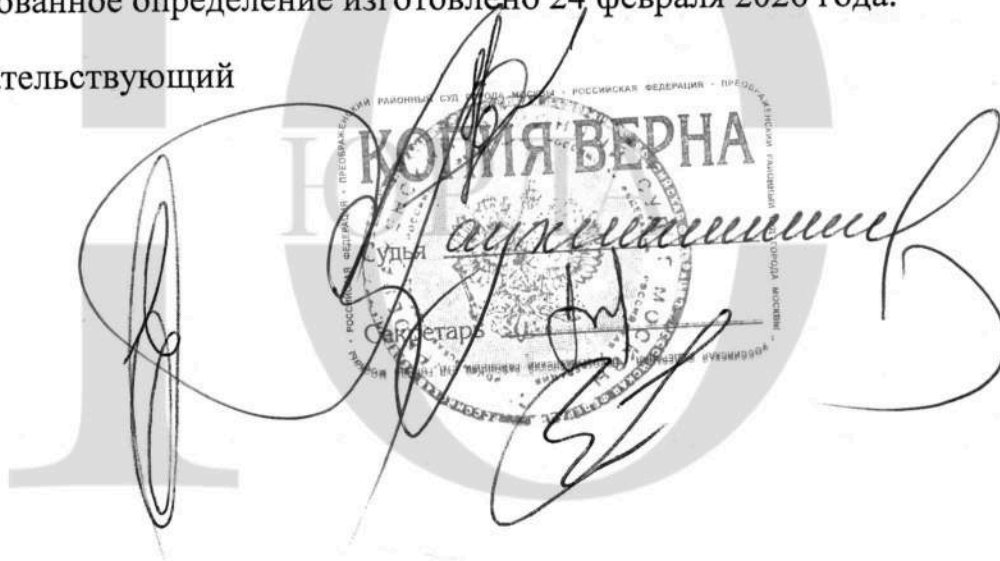
Председательствующий

Судьи

КОПИЯ ВЕРНА

Судья

Секретарь



Всего прошнуровано,
пронумеровано и
скреплено печатью

Секретарь

Юридический отдел

Ю
ЮРЛА
Ю