



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ16-47

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 мая 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

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

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Моисеевой П. В. к обществу с ограниченной ответственностью «Адмирал» о возложении обязанности заменить квартиру, компенсации морального вреда, взыскании штрафа за отказ добровольно удовлетворить требования потребителя

по кассационной жалобе Моисеевой П. В. на решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 сентября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 ноября 2015 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Моисеева А.А., представляющего интересы Моисеевой П.В. и просившего жалобу удовлетворить, представителя ООО «Адмирал» Чернышевой Е.В., просившей жалобу отклонить,

**установила:**

Моисеева П.В. обратилась в суд с иском к ООО «Адмирал» (далее – общество), в котором просила возложить на ответчика обязанность заменить

подлежащий передаче ей объект долевого строительства в виде однокомнатной квартиры общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенной по адресу: [REDACTED], на равнозначный, а также взыскать компенсацию морального вреда в размере 500 000 руб., штраф за отказ добровольно удовлетворить требование потребителя в размере 250 000 руб. и возместить расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб.

В обоснование заявленных требований истица указала, что общество при заключении договора участия в долевом строительстве не довело до ее сведения информацию о возможности наличия в объекте долевого строительства существенного недостатка, заключающегося в расположении газорегуляторного пункта шкафного типа (ГРПШ) на расстоянии менее метра от окна названного выше объекта. Между тем такая информация имела бы существенное значение при выборе истцом объекта долевого строительства, поскольку квартира расположена на первом этаже и вид из окна имел определяющее значение при выборе местоположения объекта в жилом доме. Кроме того, ввод в эксплуатацию ГРПШ относится к газоопасным работам и, располагаясь в непосредственной близости от жилого помещения под окном, создает опасность для проживания в нем людей. В добровольном порядке ответчик устранить недостаток, а также заменить объект долевого строительства на равнозначный отказался. Ввиду этого Моисеева П.В. полагает, что действиями (бездействием) общества нарушены ее права потребителя и ей причинен моральный вред.

Ответчик искивые требования не признал, полагая, что разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, полученное в порядке и в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подтверждает соответствие построенного жилого дома строительным нормам и правилам и иным техническим регламентам, а также то, что качество жилья является пригодным для проживания в нем граждан.

Решением Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 сентября 2015 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 ноября 2015 г., в удовлетворении искивых требований отказано.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 января 2016 г. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации по материалам истребованного дела.

Определением заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации Нечаева В.И. от 31 марта 2016 г. отменено определение судьи Верховного Суда Российской Федерации от 25 января 2016 г. и кассационная

жалоба Моисеевой П.В. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В кассационной жалобе Моисеева П.В. просит отменить решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 сентября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 ноября 2015 г.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению частично.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Как установлено судом, Моисеева П.В. заключила с обществом договор участия в долевом строительстве от 8 мая 2013 г. № [REDACTED], по условиям которого общество приняло на себя обязательство построить жилой дом по строительному адресу: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], и объекты инженерной, социальной и транспортной инфраструктуры, а после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию жилого дома передать Моисеевой П.В. однокомнатную квартиру со следующими характеристиками: секция «А», этаж 1, номер квартиры по проекту 3, общая площадь [REDACTED] кв.м, а также реализовать необходимую обеспеченность жилого дома инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры в объеме, предусмотренном проектной документацией.

Постановлением главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 4 августа 2014 г. № 711 утверждено разрешение на ввод в эксплуатацию 2-ой очереди строительства смешанной жилой застройки с объектами инженерной инфраструктуры – первый пусковой комплекс по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. На основании постановления главы городского поселения Одинцово Одинцовского муниципального района Московской области от 16 сентября 2014 г. № 917 жилому дому присвоен адрес: [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED].

Также судом установлено, что под окнами квартиры, являющейся объектом долевого строительства по договору от 8 мая 2013 г., расположен действующий ГРПШ, который согласно пояснениям ответчика размещен на единственно возможном месте.

10 апреля 2015 г. обществом подписан односторонний акт приема-передачи названной выше квартиры истице.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что разрешение на ввод жилого дома в эксплуатацию, полученное ответчиком в порядке и в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подтверждает соответствие построенного жилого дома строительным нормам и правилам и иным техническим регламентам, а также то, что качество жилья является пригодным для проживания в нем граждан. Истица не представила суду достоверных и достаточных доказательств, подтверждающих, что при возведении ГРПШ ответчиком нарушены требования СНиП и технических регламентов.

Суд апелляционной инстанции поддержал позицию суда первой инстанции, указав, что условиями заключенного между сторонами договора и требованиями 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 об участии в долевом строительстве) не предусмотрена обязанность застройщика информировать участника долевого строительства о расположении разного рода инженерного оборудования в составе общего имущества многоквартирного дома и согласовывать с ним его установку.

С указанными выводами судебных инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 10 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора.

В пункте 2 той же статьи содержится перечень тех сведений, которые (с учетом особенностей правового статуса отдельных видов товаров) должны в обязательном порядке содержать информацию о товаре, доводимую изготовителем (исполнителем, продавцом) до потребителя.

В соответствии с пунктом 3 статьи 10 Закона о защите прав потребителя информация, предусмотренная пунктом 2 данной статьи, доводится до сведения потребителей в технической документации,

прилагаемой к товарам (работам, услугам), на этикетках, маркировкой или иным способом, принятым для отдельных видов товаров (работ, услуг); информация об обязательном подтверждении соответствия товаров представляется в порядке и способами, которые установлены законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, и включает в себя сведения о номере документа, подтверждающего такое соответствие, о сроке его действия и об организации, его выдавшей.

Таким образом, действующее законодательство обязывает продавца предоставить потребителю своевременно (то есть до заключения соответствующего договора) такую информацию о товаре, которая обеспечивала бы возможность свободного и правильного выбора товара покупателем, исключающего возникновение у последнего какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик товара, правил и условий его эффективного использования.

При этом согласно статье 2 Закона об участии в долевом строительстве объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Исходя из содержания статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

В пункте 1 статьи 21 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать, в том числе, информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся

(создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Из анализа вышеприведенных правовых норм следует, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

В нарушение приведенных выше норм материального права судами не учтено, что ни в заключенном между сторонами 8 мая 2013 г. договоре участия в долевом строительстве, ни в проектной либо иной доступной на момент заключения этого договора для ознакомления Моисеевой П.В. документации, содержащей описание объекта долевого строительства, не содержались сведения о размещении в непосредственной близости под окнами этого объекта ГРПШ.

Следовательно, при заключении договора участия в долевом строительстве ответчиком не была предоставлена Моисеевой П.В. необходимая и достоверная информация о строящемся объекте, которая позволила бы истице как потребителю осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения.

При таких обстоятельствах выводы судов о том, что не были нарушены права Моисеевой П.В. на получение информации о качестве передаваемого объекта, которые включают и параметры, перечисленные в статье 21 Закона об участии в долевом строительстве и, как следствие, права на получение квартиры надлежащего качества в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, противоречат вышеприведенным нормам материального права.

Рассматривая вопрос о способе восстановления нарушенного права истицы, следует исходить из того, что согласно пункту 2 статьи 12 Закона о

защите прав потребителей продавец (исполнитель), не предоставивший покупателю полной и достоверной информации о товаре (работе, услуге), несет ответственность, предусмотренную пунктами 1 - 4 статьи 18 или пунктом 1 статьи 29 настоящего Закона, за недостатки товара (работы, услуги), возникшие после его передачи потребителю вследствие отсутствия у него такой информации.

В то же время Закон об участии в долевом строительстве предусматривает иной порядок восстановления нарушенных прав. Так, согласно части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве 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.

В соответствии с частью 2 названной статьи в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей 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.

Согласно части 3 той же статьи в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Таким образом, правовые нормы Закона о защите прав потребителей и Закона об участии в долевом строительстве предусматривают различные способы восстановления нарушенных прав потребителя - участника долевого строительства, в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта.

Поскольку в данном случае нормы Закона об участии в долевом строительстве являются специальными по отношению к нормам Закона о защите прав потребителей, то подлежат применению нормы первого из указанных законов.

В части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Моисеевой П.В. в качестве способа защиты своего права, как участника долевого строительства, заявлено требование о замене подлежащего передаче ей объекта долевого строительства на равнозначный, что не предусмотрено Законом об участии в долевом строительстве.

Относительно довода кассационной жалобы о несоответствии ГРПШ установленным нормам и правилам следует отметить, что данный довод был предметом оценки судов первой и апелляционной инстанций, которые с учетом имеющегося в материалах дела сообщения Мособлгаз от 3 июня 2015 г. пришли к выводу об отсутствии нарушений строительных и противопожарных норм и правил при возведении ГРПШ, а в соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации на стадии кассационной проверки законности принятых судебных постановлений переоценка исследованных судами доказательств недопустима.

Таким образом, выводы судов об отказе в удовлетворении требований Моисеевой П.В. о замене подлежащего передаче ей объекта долевого строительства на равнозначный, являются правильными.

Между тем, исходя из положений статьи 15 Закона о защите прав потребителей, выводы судов об отказе в удовлетворении исковых требований о компенсации морального вреда при наличии вышеуказанных нарушений прав Моисеевой П.В. как потребителя и участника долевого строительства не соответствуют нормам материального права.

При таких обстоятельствах судебные постановления судов первой и апелляционной инстанций в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов подлежат отмене, а дело – направлению в этой части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

**определила:**

решение Дорогомиловского районного суда г. Москвы от 2 сентября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 12 ноября 2015 г. в части отказа в удовлетворении иска о компенсации морального вреда, взыскании штрафа и судебных расходов отменить, дело в этой части направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи