



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ17-222

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 января 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,  
судей Романовского С.В. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Краснодарской региональной общественной организации «Общество по защите прав потребителей» в защиту интересов Михайленко Артема Анатольевича к ООО «Мастерстрой» о возмещении расходов по устранению недостатков выполненных работ на объекте долевого строительства, взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда,

по кассационной жалобе председателя Краснодарской региональной общественной организации «Общество по защите прав потребителей» Золоткова Максима Вадимовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 февраля 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав объяснения представителя Краснодарской региональной общественной организации «Общество по защите прав потребителей» – Рукосуева В.М., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Краснодарская региональная общественная организация «Общество по защите прав потребителей» (далее – общественная организация) обратилась в суд в защиту интересов Михайленко А.А. с иском (с учётом уточнения исковых требований в порядке статьи 39 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации) к ООО «Мастерстрой» (далее – общество, застройщик) о возмещении расходов по устранению недостатков выполненных работ на объекте долевого строительства в размере 269 397 руб., взыскании неустойки в размере 269 397 руб., штрафа в размере 25% от присужденной судом суммы в пользу Михайленко А.А. и 25% в пользу общественной организации, расходов на досудебную экспертизу в размере 30 000 руб., компенсации морального вреда в размере 30 000 руб.

Решением Прикубанского районного суда г. Краснодара от 10 августа 2016 г. исковые требования удовлетворены частично. С общества в пользу Михайленко А.А. взысканы убытки в размере 269 397 руб., неустойка в размере 30 000 руб., компенсация морального вреда в размере 3 000 руб., штраф в размере 67 349 руб.

С общества в пользу общественной организации взыскан штраф в размере 67 349 руб., а также взыскана в доход государства государственная пошлина в размере 2 400 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 февраля 2017 г. отменено решение суда первой инстанции, по делу принято новое решение, которым в иске отказано.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 февраля 2017 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 18 декабря 2017 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, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 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.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что 24 мая 2013 г. между Михайленко А.А., Михайленко И.А. и обществом (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого общество обязалось построить жилой дом по адресу: г. Краснодар, ул. Зиповская, 37, литера 33, и передать участникам объект долевого строительства – однокомнатную квартиру (проектный номер 98) с элементами внутренней отделки и комплектации не позднее 28 февраля 2014 г. (л.д. 8).

В соответствии с пунктом 7.1 договора, объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям установленным действующим законодательством. Пунктом 2.4 установлен гарантийный срок на объект долевого строительства пять лет. Гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

Стоимость квартиры составила 1710 000 руб. (пункт 3.3 договора).

Обязательства по оплате объекта долевого строительства Михайленко А.А. полностью исполнил (л.д. 20, 21).

5 июня 2014 г. между сторонами подписан акт приёма-передачи квартиры (л.д. 22).

В этот же день Михайленко А.А. обратился в общественную организацию с просьбой представлять его интересы как потребителя (л.д. 26).

20 октября 2015 г. АНО «Центр судебных экспертиз» провело по заказу общественной организации строительно-техническую экспертизу, согласно заключению которой переданная по договору квартира не соответствует действующим требованиям строительных норм и правил в части, касающихся качества отделочных работ, монтажу оконных блоков из ПВХ и отопительных приборов, стоимость устранения выявленных недостатков составляет 167 819 руб. (л.д. 32–49).

23 октября 2015 г. Михайленко А.А. направил обществу претензию с просьбой возместить расходы по устранению недостатков квартиры в размере 167 819 руб. (л.д. 7).

28 октября 2015 г. общество направило Михайленко А.А. ответ на претензию с просьбой согласовать дату проведения комиссионного осмотра квартиры, а также с отказом в удовлетворении требований о возмещении убытков вследствие недоказанности его размера (л.д. 92).

Полагая отказ общества от возмещения расходов по устранению недостатков квартиры незаконным, общественная организация 1 февраля 2016 г. обратилась в суд с настоящим иском.

22 марта 2016 г., после обращения Михайленко А.А. в суд, общество составило акт, согласно которому осмотреть спорную квартиру не представилось возможным ввиду отсутствия на месте собственника (л.д. 93).

Для разрешения спора по существу судом была назначена судебная экспертиза. Согласно заключению ООО «Центр судебной экспертизы» от 14 июля 2016 г. отделочные работы, выполненные в квартире № [REDACTED] жилого дома по адресу: [REDACTED], не соответствуют действующим нормативным требованиям. Рыночная стоимость ремонта, который необходимо выполнить в квартире № 98 в результате выявленных дефектов отделочных работ, выполненных застройщиком, в ценах июля 2016 года составляет 269 397 руб.

Суд первой инстанции исходил из того, что объект строительства передан истцу застройщиком с недостатками, которые не устранены, и руководствуясь пунктом 2 статьи 7 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 – Федеральный закон № 214-ФЗ), а также принимая во внимание заключение судебной строительно-технической экспертизы, пришёл к выводу о частичном удовлетворении исковых требований (л.д. 105–113).

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении иска, поскольку пришёл к выводу о том, что пункт 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ применяется, если в объекте долевого строительства выявлены недостатки, делающие этот объект непригодным для использования. Указанная норма при рассмотрении данного дела не может быть применена, поскольку выявленные недостатки являются несущественными, то есть позволяют использовать квартиру в соответствии с условиями договора.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с данным выводом суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Частью 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ (здесь и далее нормы закона приведены в редакции, действующей на момент заключения договора участия в долевом строительстве) предусмотрено, что 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.

Согласно части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

В силу части 3 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ 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 частью 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона, участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Таким образом, вывод суда апелляционной инстанции о том, что норма части 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ подлежит применению только в случае обнаружения существенных недостатков, не позволяющих использовать объект долевого строительства по назначению, является ошибочным, следовательно, Михайленко А.А. был вправе потребовать от застройщика устранения недостатков объекта строительства, выявленных в течение гарантийного срока.

Согласно пункту 1.2 договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства предполагается к передаче участнику со следующими элементами внутренней отделки и комплектации: полы - линолеум, стены - обои под покраску без последующей окраски. Окраска, побелка; входная дверь - металлическая без внутренней облицовки; межкомнатные двери - деревянные; окна и двери на балкон и (или) лоджию - металлопластиковые изделия; лоджия и (или) балкон застеклены; комплектующие: кухня - мойка металлическая, электроплита; санузел - унитаз (санфаянс), полы - плитка; ванная комната - ванна (металлическая), раковина (санфаянс), счетчики горячей и холодной воды. Ввод в квартиру инженерных сетей - отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения.

Пунктом 4.1.8 договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома предусмотрено, что застройщик обязуется передать участникам долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо, при отсутствии или неполноте условий такого договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно пункту 2.4 договора участия в долевом строительстве гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 (пять) лет. Указанный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что квартира передана Михайленко А.А. 5 июня 2014 г., а 23 октября 2015 г. последний предъявил обществу претензию по качеству внутренней отделки.

В десятидневный срок со дня предъявления требования Михайленко А.А. удовлетворены не были.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы в переданной Михайленко А.А. квартире имеются недостатки, а именно отделочные работы, выполненные в ней, не соответствуют действующим нормативным требованиям, а именно пунктам 3.12, 3.67, 4.24, 4.39, 4.43 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Доводам Михайленко А.А., а также указанному заключению, положенному в основу решения суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции в нарушение требований гражданско-процессуального законодательства оценки не дал.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные при рассмотрении дела судом апелляционной инстанций нарушения норм права являются существенными, в связи с чем состоявшееся по делу определение

судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 2 февраля 2017 г. нельзя признать законным и оно подлежит отмене с направлением дела в суд апелляционной инстанции на новое рассмотрение.

На основании изложенного и 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 Краснодарского краевого суда от 2 февраля 2017 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи