



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ18-13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

11 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Романовского С.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Яшиной Елены Аркадьевны к обществу с ограниченной ответственностью «МИЦ-СтройКапитал» о взыскании неустойки за неисполнение договора в установленный срок, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов по кассационной жалобе Яшиной Елены Аркадьевны и её представителя Яшина В.М. на решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 9 ноября 2016 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 марта 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Яшину Е.А. и её представителя по доверенности Яшина В.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителя ООО «МИЦ-СтройКапитал» Демченко С.Н., выступающего по доверенности и возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Яшина Е.А. обратилась в суд с данным иском к ООО «МИЦ-СтройКапитал», в обоснование которого ссылалась на то, что она исполнила обязательства, предусмотренные договором участия в долевом строительстве от 14 февраля 2013 г., заключённым с ответчиком, оплатив в

полном объёме стоимость объекта долевого строительства – квартиры [REDACTED] общей площадью 46,66 кв.м, расположенного по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, г. [REDACTED], жилищный комплекс [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Однако ответчик передал квартиру с нарушением установленного договором срока в связи с устранением им выявленных при первичном осмотре недостатков. На претензию об уплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры истец ответа не получил. Яшина Е.А. просила взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 5 мая по 10 июня 2016 г. в размере 81 494 руб. 25 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», а также судебные расходы – 50 000 руб.

Решением Нагатинского районного суда г. Москвы от 9 ноября 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 марта 2017 г., в иске отказано.

В кассационной жалобе заявителями поставлен вопрос об отмене состоявшихся по делу судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 6 апреля 2018 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От ООО «МИЦ-СтройКапитал» поступили возражения на кассационную жалобу, в которых содержится просьба об оставлении обжалуемых судебных постановлений без изменения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и в возражениях на неё, 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 допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 14 февраля 2013 г. между Яшиной Е.А. (участник) и ООО «МИЦ-СтройКапитал» (застройщик) заключён договор участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию в срок, предусмотренный пунктом 6.1 договора, передать участнику

однокомнатную квартиру [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] район, г. [REDACTED], жилищный комплекс «[REDACTED]» общей площадью 46,66 кв.м, а участник обязался уплатить цену по договору и принять объект долевого строительства (л.д. 9–21).

Яшина Е.А. обязательства по оплате объекта долевого строительства исполнила в полном объёме.

Согласно пункту 10.5 договора участия в долевом строительстве его неотъемлемой частью является приложение № 2 «Параметры строительной готовности объекта долевого строительства», по условиям которого на момент передачи участнику по передаточному акту объекта долевого строительства он должен отвечать согласованным сторонами требованиям.

Срок передачи квартиры определён в пункте 6.1 договора участия в долевом строительстве – в течение 4 календарных месяцев, исчисляемых с 1 января 2016 г.

29 апреля 2016 г. Яшиной Е.А. совместно с представителем застройщика произведён осмотр жилого помещения. 7 мая 2016 г. сторонами подписаны акт комиссионного осмотра и дефектная ведомость, которыми установлены недостатки квартиры. Согласно названным документам, данные недостатки относятся к параметрам строительной готовности объекта долевого строительства, предусмотренным пунктами 2 и 3 приложения № 2 к договору участия в долевом строительстве и разделом проектной документации «Технические характеристики жилого помещения» (л.д. 24–26).

Актом осмотра и дефектной ведомостью установлено, что качество помещения не соответствует договору и проектной документации, выявленные недостатки являются основанием для отказа в подписании передаточного акта, а также определён срок устранения недостатков – 7 июня 2016 г.

После устранения недостатков передаточный акт подписан сторонами 11 июня 2016 г. (л.д. 31).

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд пришёл к выводу о том, что ООО «МИЦ-СтройКапитал» исполнило обязательства в части возведения жилого дома своевременно, надлежащим образом известило истца о готовности объекта и вводе его в эксплуатацию, а также о необходимости принятия жилого помещения и устранило выявленные в квартире недостатки. По мнению суда, зафиксированные в акте комиссионного осмотра и дефектной ведомости от 7 мая 2016 г. недостатки имеют легкоустранимый характер, не привели к ухудшению качества квартиры, не снизили её потребительских свойств и не свидетельствуют о вине ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства.

С указанными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами суда согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 12 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) обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 6 названного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Статьёй 7 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика 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 (часть 1).

В соответствии с частями 1 и 5 статьи 8 этого же закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается

несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

В силу части 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда составлен акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

В соответствии с пунктом 4 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортёр) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортёре).

Из содержания указанных выше норм права в их взаимосвязи и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением недостатков объекта долевого строительства, не соответствующего установленным требованиям.

При этом обязанность доказать соответствие подлежащего передаче потребителю объекта долевого строительства императивным требованиям нормативных актов, а также условиям договора, должна быть возложена на застройщика.

Как установлено судами, объект долевого строительства был осмотрен истцом совместно с представителями застройщика 29 апреля 2016 г., о чём 7 мая 2016 г. составлены акт осмотра и дефектная ведомость, содержащие указания на недостатки квартиры.

Так, согласно акту комиссионного осмотра квартиры санитарное состояние помещения неудовлетворительное; окна, двери на лоджии и балконе находятся в неисправном состоянии; в помещении не установлен электрический щиток; канализационный сток в помещении не оснащён заглушками; внутриквартирные датчики системы ДУ и ГПА в помещении не установлены; счётчики воды на стояках горячего и холодного водоснабжения в помещении не установлены.

Согласно дефектной ведомости застройщику необходимо выяснить причины возникновения лужи на полу в комнате и устранить их; отремонтировать окна, ручки, двери; отремонтировать движение створок на лоджии, работу замков, установить нащельники; заменить головку регулирующего крана правого радиатора в комнате; смонтировать запорную арматуру, фильтры, счётчики горячего и холодного водоснабжения, тепловые счётчики; обеспечить тягу приточной вентиляции; установить щиток и подключить к нему электропроводку; заделать межэтажное перекрытие в сантехническом узле.

В дефектной ведомости указано, что в связи с наличием таких недостатков качество помещения не соответствует договору и проектной документации и эти недостатки в соответствии со статьями 7 и 8 Закона об участии в долевом строительстве являются основанием для отказа в подписании передаточного акта.

Акт комиссионного осмотра и дефектная ведомость подписаны представителем застройщика.

Таким образом, отказ истца принять объект долевого строительства был вызван нарушением ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства, соответствующего условиям договора. Факта необоснованного уклонения истца от принятия надлежащего качества квартиры судом не установлено.

С учётом устранения названных выше недостатков квартира была передана истцу в надлежащем состоянии только 11 июня 2016 г., в то время как по договору она должна быть передана до 1 мая 2016 г.

При таких обстоятельствах, выводы суда об отсутствии вины ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства являются ошибочными и противоречат положениям части 1 статьи 7 и части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, поскольку нарушение срока передачи квартиры потребителю вызвано устранением выявленных и не оспоренных застройщиком недостатков квартиры, вследствие которых объект долевого строительства не соответствовал условиям договора и технической документации, а также статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 13 Закона о защите прав потребителей,

согласно которым на ответчика должна быть возложена обязанность доказать отсутствие вины.

На основании изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Указанные выше требования закона и разъяснения Пленума Верховного Суда Российской Федерации судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела выполнены не были.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 марта 2017 г. с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Московского городского суда от 24 марта 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий,

Судьи