



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 81-КГ18-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,

судей Асташова С.В., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Мальцева Александра Александровича к обществу с ограниченной ответственностью «СДС-Строй» (ООО «СДС-Строй») о защите прав потребителей

по кассационной жалобе Мальцева Александра Александровича на решение Центрального районного суда г. Кемерово от 9 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 29 августа 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя ООО «СДС-Строй» Парамонова А.И., возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Мальцев А.А. обратился в суд с иском к ООО «СДС-Строй» о защите прав потребителей, мотивируя свои требования тем, что ответчик предоставил ему квартиру с меньшей площадью, чем было предусмотрено договором уступки прав требования от 25 декабря 2014 г. по договору

№ 7Б-23 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 3 февраля 2014 г. Реальная площадь квартиры 63,3 кв.м. (и лоджии с учетом поправочного коэффициента 0,5 - 2,05 кв.м.) меньше заявленной по договору (65,6 кв.м. - общая проектная площадь квартиры и 2,1 кв.м. - проектная площадь лоджии с поправочным коэффициентом 0,5) на 2,35 кв.м. Стоимость 2,35 кв.м составляет 72 755 руб. 71 коп.

6 апреля 2017 г. истцом была направлена в адрес ответчика претензия, в которой он требовал вернуть указанную сумму излишне уплаченных денежных средств.

Однако данная претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

Полагая, что ответчиком допущены отступления от условий договора № 7Б-23, касающиеся площади переданной квартиры, что привело к ухудшению ее качества, просил суд взыскать с ответчика денежные средства в счет соразмерного уменьшения цены договора, неустойку за невыполнение требований потребителя, компенсацию морального вреда, а также судебные расходы.

Решением Центрального районного суда г. Кемерово от 9 июня 2017 г. в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам от 29 августа 2017 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Мальцевым А.А. ставится вопрос об отмене обжалуемых судебных постановлений, как принятых с нарушением норм права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 27 марта 2018 г. кассационная жалоба Мальцева А.А. 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, а также возражения не нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

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 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.

При рассмотрении данного дела такого характера нарушения были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25 декабря 2014 г. между ООО «СДС-Финанс» и Мальцевым А.А. заключен договор уступки прав требования по договору № [REDACTED] участия в долевом строительстве

многоквартирного дома от 3 февраля 2014 г., по условиям которого Мальцеву А.А. перешли права и обязанности общества к застройщику ООО «СДС-Строй», в том числе право требования передачи квартиры в строящемся 16-ти этажном жилом доме № [REDACTED] в микрорайоне 7 Б Центрального района, расположенном по строительному адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], со следующими характеристиками: квартира, строительный номер [REDACTED], находящаяся на 2 этаже, общей проектной площадью без учета площади лоджии – 65,6 кв.м., и проектной площадью лоджии с коэффициентом 0,5-2,1 кв.м. (л.д. 16-20).

Согласно приложению № 1 к договору уступки права требования от 25 декабря 2014 г. проектная площадь указанной квартиры без учета лоджии составляет 65,6 кв.м, площадь лоджии с коэффициентом 0,5 составляет 2,1 кв.м (л.д. 18).

За уступленное право требования, согласно предмету договора, истец оплатил ООО «СДС-Финанс» денежные средства в размере 2 742 000 руб. (л.д. 75,76).

По передаточному акту от 22 сентября 2015 г., подписанному сторонами, ООО «СДС-Строй» передало Мальцеву А.А. квартиру № [REDACTED], расположенную по почтовому адресу: [REDACTED]. Квартира находится на 2 этаже (л.д. 74). Площадь квартиры в акте не указана.

Согласно техническому паспорту на указанную квартиру, ее общая площадь составляет 63,3 кв.м., площадь лоджий, балконов без поправочного коэффициента 4,1 кв.м. (л.д. 78-86).

В кадастровом паспорте помещения от 27 ноября 2015 г. площадь квартиры также указана в размере 63,3 кв.м (л.д. 81-86).

5 февраля 2016 г. за Мальцевым А.А. зарегистрировано право собственности на квартиру № [REDACTED], общей площадью 63,3 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED], что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права (л.д. 77).

Обращаясь в суд с настоящими исковыми требованиями, истец ссылаясь на то, что переданная ему квартира не соответствует характеристикам, указанным в пункте 1.1 договора уступки прав требований от 25 декабря 2014 г., по площади меньше заявленной по договору на 2,35 кв.м.

Разрешая спор, суд, проанализировав представленные договоры участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 3 февраля 2014, уступки прав требования по нему от 25 декабря 2014 г., исходил из того, что цена уступаемого права по договору участия в строительстве является окончательной и может быть изменена только путем подписания сторонами дополнительного соглашения к договору, доказательств отступления застройщиком от условий договора либо ухудшения им качества объекта или допущения недостатков, которые делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, истцом не представлено, в

связи с чем пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований.

Кроме того, суд указал, что на момент заключения договора уступки прав требований от 25 декабря 2014 г. Мальцев А.А. был согласен и не оспаривал площадь передаваемой ему квартиры, претензии у него возникли после его фактического исполнения, что является злоупотреблением права.

Проверяя законность и обоснованность принятого судом решения, судебная коллегия согласилась с данными выводами суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации с такими выводами судов согласиться не может по следующим основаниям.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье 310 названного Кодекса односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с частью 1 статьи 4 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 по тексту – Закон об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать: 1) 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; 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты; 4) гарантийный срок на объект долевого строительства; 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Данная норма предусматривает, что предмет договора долевого участия в строительстве должен быть строго определен с учетом всех параметров объекта, которые также указываются в прилагаемой проектной документации (проектным решением). В частности, должна быть определена площадь квартиры с указанием всех помещений, поскольку именно от площади в основном и зависит ее цена, которая, в свою очередь, является существенным условием договора.

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.

Покупателю должна быть предоставлена полная и достоверная информация об объекте долевого строительства, переданный участнику долевого строительства объект должен полностью соответствовать условиям договора и проектной документации.

Таким образом, передача застройщиком квартиры меньшей площади является отступлением от условий договора, предусматривающего характеристики объекта долевого строительства, в частности его размер, и свидетельствует о наличии недостатка в предмете договора, что судом при разрешении спора учтено не было.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В силу 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 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, в том числе соразмерного уменьшения цены договора (подпункт 2 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве).

Положения статьи 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» также наделяют потребителя правом при наличии недостатков

в переданном жилом помещении требовать соразмерного уменьшения цены договора.

Между тем, изложенные положения законов не были приняты во внимание судом при рассмотрении дела.

В соответствии со статьей 431 Гражданского кодекса Российской Федерации при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Если правила, содержащиеся в части первой данной статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи, последующее поведение сторон.

Из приведенной правовой нормы следует, что толкование судом договора исходя из действительной воли сторон и его цели с учетом, в том числе, установившейся практики взаимоотношений сторон, допускается лишь в случае, если установить буквальное значение его условий не представляется возможным.

Буквальное значение содержащихся в пунктах 3.1, 3.2, 3.3 и в тексте всего договора участия в долевом строительстве слов и выражений не содержит указания на то, что цена договора не подлежит изменению в случае увеличения или уменьшения фактической площади возведенного объекта.

Между тем, истолковав приведенные выше условия договора как не предусматривающие возможность по возврату (доплате) денежных средств при отклонении площади передаваемой квартиры от соответствующей проектной площади, суд в нарушение положений статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзаца первой части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в мотивировочной части решения не привел доводов, по которым отступил от правил толкования условий договора, и не указал доказательства, подтверждающие действительную общую волю сторон на заключение договора на установленных условиях.

В соответствии с частью 1 статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации решение суда должно быть законным и обоснованным.

Как разъяснено в пункте 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении», решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами,

удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

Согласно материалам дела по условиям договора №7Б-23 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 3 февраля 2014 г. и договора об уступке прав требований на него от 25 декабря 2014 г. ответчик обязался передать истцу квартиру общей площадью без учета площади лоджии – 65,6 кв.м. (л.д. 16, 69).

Площадь переданной истцу квартиры составляет 63,3 кв.м, что подтверждается техническим паспортом от 10 июня 2015 г. (л.д. 78-80), кадастровым паспортом (л.д. 81) и свидетельством о государственной регистрации права (л.д. 77).

Суды, делая вывод об отсутствии доказательств отступления застройщиком от условий договора либо ухудшения им качества объекта или допущения недостатков, которые делают квартиру непригодной для предусмотренного договором использования, не дали оценку указанным документам, представленным в материалы дела и свидетельствующим о передаче истцу квартиры, имеющей отступления от условий договора в части размера объекта долевого строительства.

Таким образом, данный вывод суда противоречит фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

При разрешении спора суд указал, что на момент заключения договора уступки права требования от 25 декабря 2014 г. истец был согласен и не оспаривал площадь передаваемой ему квартиры, также не оспаривал и пункт 3.3. договора № 7Б-23 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 3 февраля 2014 г., а после фактического исполнения договора со стороны истца возникли претензии, что свидетельствует о злоупотреблении права.

Между тем, с данным выводом суда согласиться нельзя, поскольку на момент заключения договора уступки права требования от 25 декабря 2014 г. квартира, как объект, еще не существовала, поэтому невозможно было проверить ее фактическую площадь.

Кроме того, на момент передачи квартиры застройщик не уведомил истца об уменьшении ее итоговой площади, не указал фактическую площадь объекта в передаточном акте от 22 сентября 2015 г. (л.д. 74).

Отсутствие претензий истца к площади квартиры в передаточном акте не является доказательством того, что истец на тот момент был уведомлен об итоговой площади квартиры и согласен с ней.

Таким образом, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального и

процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без 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 учетом 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, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»).

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 29 августа 2017 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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 Кемеровского областного суда от 29 августа 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи