



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 15-КГ18-3

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 мая 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда
Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Астахова С.В.,
Романовского С.В., Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шиганова Евгения Александровича и Шигановой Кристины Германовны к акционерному обществу «Мордовская ипотечная корпорация» об уменьшении цены договора участия в долевом строительстве жилья, взыскании денежных средств в счет уменьшения цены договора, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда по кассационной жалобе Шиганова Евгения Александровича и Шигановой Кристины Германовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 19 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П., представителя истцов Вишнякову И.А., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя ответчика АО «Мордовская ипотечная корпорация» Вертянкину И.В., возражавшую против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Шиганов Е.А. и Шиганова К.Г. обратились в суд с иском к АО «Мордовская ипотечная корпорация» об уменьшении цены договора участия в долевом строительстве жилья, взыскании денежных средств в счет

уменьшения цены договора, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда.

В обоснование исковых требований указано, что между истцами и ответчиком 29 сентября 2016 г. заключен договор участия в долевом строительстве жилья, по условиям которого 26 января 2017 г. истцам передана оплаченная ими в размере 1 550 000 руб. однокомнатная квартира по адресу: [REDACTED]. Данная квартира оформлена в долевую собственность истцов. В указанной квартире Шигановыми выявлены существенные строительные недостатки, в связи с чем они просили застройщика уменьшить цену договора на 200 000 руб., однако просьба Шигановых ответчиком удовлетворена не была.

Уточнив исковые требования, истцы просили взыскать с АО «Мордовская ипотечная корпорация» в пользу Шиганова Е.А.: в счет уменьшения покупной цены квартиры – 22 490,50 руб., неустойку в размере 22 490, 50 руб., в счет компенсации морального вреда – 25 000 руб., штраф в размере 50% от взысканной суммы; и в пользу Шигановой К.Г.: в счет уменьшения покупной цены квартиры – 39 300,50 руб., неустойку в размере 39 300,50 руб., в счет компенсации морального вреда – 25 000 руб., штраф в размере 50% от взысканной суммы.

Решением Ленинского районного суда г. Саранска от 17 июля 2017 г. иск удовлетворен частично.

При этом судом уменьшена цена по договору участия в долевом строительстве жилого дома на 78 601 руб., то есть, до 1 471 399 руб. С АО «Мордовская ипотечная корпорация» в пользу Шиганова Е.А. взыскано: в счет уменьшения цены договора – 22 490,50 руб., неустойка в размере 10 000 руб., в счет компенсации морального вреда – 3 000 руб., штраф в размере 8 000 руб.; в пользу Шигановой К.Г. - в счет уменьшения цены договора – 39 300,50 руб., неустойка в размере 15 000 руб., в счет компенсации морального вреда – 3 000 руб., штраф в размере 10 000 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 19 октября 2017 г. решение суда в части удовлетворения иска отменено, в этой части вынесено новое решение об отказе в иске. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе заявителями ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 19 октября 2017 г. и оставлении без изменения решения Ленинского районного суда г. Саранска от 17 июля 2017 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселева А.П. от 4 мая 2018 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, 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 судебном инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 29 сентября 2016 г. между АО « Мордовская ипотечная корпорация» (застройщик) и Шигановым Е.А., Шигановой К.Г. (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома № 559/16-ДУ-РСХБ. Объектом долевого строительства, подлежащим передачи участникам долевого строительства, является квартира № [REDACTED] в доме [REDACTED], стоимостью 1 550 000 руб.

Участниками долевого строительства обязательства по оплате стоимости объекта выполнены в полном объеме.

Согласно передаточному акту от 26 января 2017 г. Шигановы приняли от застройщика в общую долевую собственность квартиру.

9 февраля 2017 г. за Шигановыми зарегистрировано право собственности на указанную квартиру по 1/2 доле.

17 февраля 2017 г. истцы в претензионном порядке обратились к ответчику, указав, что в период гарантийного срока в данной квартире выявлены недостатки (дефекты), которые требуют устранения. А именно: стены имеют отклонения от вертикальной плоскости; штукатурка и шпатлевка на стены нанесены некачественно; стяжка на полах имеет перепады, бугры, наплывы бетона и выбоины; потолки имеют перепады, неровности и множественные трещины; электрические розетки установлены с нарушениями (установлены криво, вываливаются наружу, плохо закреплены); электрическая проводка выполнена с нарушениями (по условиям договора - проводка скрытая, а по факту местами выходит из-под штукатурки и шпатлевки); обналочка входной двери установлена с нарушениями (множественные зазоры и нестыковки); отверстия в межэтажных перекрытиях не соответствуют диаметру стояковых труб (по факту диаметр отверстий намного больше); окна в квартире установлены с нарушениями (имеют отклонения от вертикали, имеются множественные щели, в результате чего из квартиры выходит теплый воздух и собирается (намерзает) влага, плохо закрываются и открываются и др.); а также имеются другие недостатки. Просили уменьшить цену договора участия в долевом строительстве на 200 000 руб. и выплатить эту сумму.

27 февраля 2017 г. представителями АО «Мордовская ипотечная корпорация», ООО «СУ 13» совместно с собственниками квартиры Шигановым Е.А. и Шигановой К.Г. произведен осмотр жилого помещения, по результатам которого составлен акт наличия строительных недостатков в жилом (нежилом) помещении (дефектный акт), в котором указаны обнаруженные в ходе осмотра недостатки квартиры.

На основании указанного дефектного акта от 27 февраля 2017 г. специалистом АО «Мордовская ипотечная корпорация» составлена локальная смета на сумму 12 823 руб.

1 марта 2017 г. ответчиком на счет Шиганова Е.А. были перечислены 16 810 руб. в счет уменьшения покупной стоимости квартиры.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд первой инстанции исходил из того, что переданный Шигановым объект долевого строительства не соответствует требованиям строительных норм и правил, проектно-сметной документации и другим требованиям нормативных документов, названные выше недостатки выявлены в течение гарантийного срока и не могут являться следствием нормального износа и неправильной эксплуатации квартиры истцами.

При вынесении решения суд руководствовался заключением судебной строительно-технической экспертизы от 30 мая 2017 г., в котором отражены все выявленные недостатки и установлена стоимость их устранения, указаны не оговоренные договором участия в долевом строительстве недостатки; а также показаниями экспертов Ежовой Н.И. и Кирнаевой Н.В., подтвердивших в судебном заседании изложенные в указанном заключении выводы.

Отменяя решение суда и отказывая в иске, судебная коллегия указала, что пункт 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) применяется только в том случае, если в объекте долевого строительства выявлены существенные недостатки, при наличии которых объект непригоден для использования по своему назначению, то есть, в данном случае, для проживания. Выявленные недостатки квартиры истцов не являются существенными, поскольку в соответствии с условиями договора от 29 сентября 2016 г. позволяют Шигановым использовать данную квартиру для проживания.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с обжалуемым судебным постановлением 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 данного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 указанной 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 указанного закона 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 данного 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, Шигановы вправе потребовать от застройщика устранения недостатков объекта.

Кроме того, Судебная коллегия полагает необходимым обратить внимание судов на следующие обстоятельства.

Отменяя решение суда и отказывая в иске, судебная коллегия указала, что указанные в заключении экспертов от 30 мая 2017 г. недостатки были оговорены в заключенном между сторонами договоре о долевом участии в

строительстве жилья, а иных недостатков, не указанных в этом договоре, экспертами не выявлено.

Между тем, согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 30 мая 2017 г. отдельно указана стоимость устранения недостатков, оговоренных в договоре (8 347 руб.), и стоимость устранения недостатков, не предусмотренных договором, которые отражены в приложении и в смете к данному экспертному заключению. К числу недостатков, не указанных в договоре, экспертами, в частности, отнесена недостаточная прочность цементной стяжки в жилой комнате, кухне и коридоре, не соответствующая нормативным требованиям.

В судебном заседании суда первой инстанции выводы судебной экспертизы не оспаривались.

Данные обстоятельства неправомерно оставлены без внимания и оценки судом апелляционной инстанции.

Кроме того, в силу частей 1 и 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства соответствующий не только условиям договора, но и обязательным требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, отступление от которых в сторону ухудшения не могли быть установлены договором, заключенным с потребителем.

Данные требования закона судом апелляционной инстанции учтены не были.

Поскольку выводы суда апелляционной инстанции противоречат приведённым выше нормам материального и процессуального права разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Мордовия от 19 октября 2017 г. подлежит отмене 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 Верховного Суда Республики Мордовия от 19 октября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи