



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело 49-КГ18-38

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 сентября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Дедикова Г.М. к ООО «Инвестиционно-строительная компания «СтройФедерация» о защите прав потребителей

по кассационной жалобе Дедикова Г.М. на решение Советского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 30 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 24 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителя Дедикова Г.М. – Мустафина М.Б., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Дедиков Г.М. обратился в суд с иском к ООО «Инвестиционно-строительная компания «СтройФедерация» о защите прав потребителей, в обоснование иска указав, что по заключенному между сторонами договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома ответчик передал истцу однокомнатную квартиру [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], [REDACTED]. Данная квартира была передана с недостатками, устранить которые ответчик отказывается.

Решением Советского районного суда г. Уфы Республики Башкортостан от 30 июня 2017 г., оставленным без изменения

апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 24 октября 2017 г., в удовлетворении исковых требований Дедикова Г.М. отказано.

В кассационной жалобе Дедиков Г.М. просит отменить указанные судебные постановления как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 7 августа 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 при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено, что 17 февраля 2016 г. застройщик – ООО «Инвестиционно-строительная компания «СтройФедерация» по одностороннему акту передал Дедикову Г.М. однокомнатную квартиру [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], являющуюся предметом договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 25 июня 2014 г. № 1Б-238, заключенного между сторонами.

С целью установления наличия строительных недостатков истец обратился в ООО НЭ «Судземстройэксперт», согласно заключению которого при визуальном – инструментальном обследовании квартиры истца обнаружены следующие дефекты исследуемых помещений: грязные пятна на окрашенных обоях, поверхность окрашенных обоев неоднотонная, просматриваются полосы, низкая прочность бетонной стяжки от 3,2:6,7 МПа, недостаточная толщина стяжки, фрагментарно просматриваются уступы между смежными досками ламината, отклонение покрытия пола от горизонтальной поверхности составляет 10 мм на 3 м в помещении кухни, 40 мм на 6 м, 30 мм на 3 м в помещении жилой комнаты, отсутствие упругих прокладок под плинтусом из полос линолеума на теплоизолирующей подоснове, просветы между контрольной двухметровой рейкой и покрытием пола из ламината составляет 2:4 мм, отклонение поверхности покрытия из ламината от плоскости составляет от 10 до 40 мм, оштукатуренные и оклеенные обоями стены имеют отклонение от вертикали от 7 до 27 мм, отклонение штукатурки потолка по горизонтали составляет 0,32 на 6,09 м

длины помещения (30 мм). Для помещения шириной 3,2 м допустимое максимальное отклонение по горизонтали составляет 18 мм, длина стального радиатора отопления составляет 0,515 м, ширина окна 1,45 м, нарушена вертикальность стояков трубопровода от стальных радиаторов отопления, отклонение стальных радиаторов отопления от прямолинейности, край стального радиатора отопления в помещении кухни выходит за пределы оконного проема на 2 см.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 15 мая 2017 г. № 148/2017 в указанной квартире имеются недостатки в отделке пола, стен и потолка; выявленные дефекты и повреждения были допущены во время производства строительных работ, являются устранимыми.

В результате исследования выявлены следующие несоответствия нормативной технической документации:

покрытие пола и основание не соответствуют требованиям СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88»;

покрытие стен не соответствует требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

покрытие потолка не соответствует требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

СП 29.13330.2011 и СНиП 3.04.01-87 носят рекомендательный характер и не включены в перечень обязательных к применению стандартов и сводов правил.

С технической точки зрения вышеуказанные дефекты являются не существенными и не исключают возможность использования квартиры по назначению. Существенных недостатков не выявлено. Стоимость устранения выявленных недостатков составляет 131 284, 20 руб.

Отказывая Дедикову Г.М. в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что характер заявленных истцом недостатков не свидетельствует о том, что объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 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 – Закон об участии в долевом строительстве) обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования жилого помещения по прямому назначению.

Суд отклонил довод истца о несоответствии качества выполненных работ указанным выше стандартам и сводам правил, поскольку стороны необходимость выполнения работ в соответствии с СП 29.13330.2011 и

СНиП 3.04.01-87 не согласовывали, указав, что свидетельством качества объекта долевого строительства, соответствия его требованиям, указанным в пункте 6.1 договора участия в долевом строительстве, является разрешение на ввод в эксплуатацию законченного строительством многоквартирного дома, выданное в установленном порядке.

С выводами суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан, отметив, что в соответствии с приказом Росстандарта от 30 марта 2015 г. № 365 своды правил и СНиП применяются только на добровольной основе и не являются обязательными. Суд указал также, что ответчик передал истцу квартиру с простой отделкой, учитывая, что в договоре долевого участия отсутствует указание на то, что передаваемая квартира должна соответствовать параметрам высококачественной отделки, на чем настаивал истец.

С выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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 (часть 1).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных выше 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Понятие недостатка товара (работы, услуги), приведено в преамбуле Закона о защите прав потребителей, в силу которой недостатком товара является его несоответствие обязательным требованиям, предусмотренным

законом либо в установленном им порядке, или условиям договора (при их отсутствии или неполноте условий обычно предъявляемым требованиям), или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) описанию.

По смыслу указанного положения, если в договоре отсутствуют конкретные требования к качеству товара (работы, услуги), то оно должно соответствовать обычно предъявляемым требованиям.

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

Согласно пункту 6.1 договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства должен соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации.

В приложении № 2 к договору участия в долевом строительстве отражена ведомость отделки квартиры, в соответствии с которой потолок должен быть окрашен водоэмульсионной покраской, на стенах в комнатах и на кухне предусмотрены обои, в ванной и санузле предусмотрена облицовка керамической плиткой, на полу в жилых комнатах, на кухне предусмотрен ламинат, в ванной и санузле предусмотрена керамическая плитка (т. 1, л.д. 102).

При этом в указанном договоре не определены требования к качеству работ по стяжке пола, выравниванию стен и потолков.

Такие требования изложены, в частности, в СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88».

Требования к основаниям, подготовленным под окраску, оклейку обоями приведены в таблице 9 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». В данной таблице указаны предельные отклонения неровности поверхностей при простой штукатурке, улучшенной, высококачественной.

Предельные отклонения при производстве облицовочных работ указаны в таблице 13 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Требования к стяжке (основанию под покрытие пола) изложены в разделе 8 СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88».

Из заключения эксперта по делу следует, что стены в жилой комнате, прихожей, на кухне оклеены обоями и покрашены. При проведении замеров ровности стен выявлены неровности в жилой комнате и прихожей до 6 мм, на кухне до 8 мм. Потолки покрашены, в жилой комнате выявлены неровности потолка до 8 мм, в прихожей до 6 мм, на кухне до 7 мм. В ванной и санузле стены выполнены из керамической плитки. Во время проведения замеров ровности стен были выявлены неровности до 5 мм. Потолки покрашены, выявлены неровности потолка до 6 мм.

Выявленные отклонения ровности стен, потолка являются нарушением требований пунктов 3.12, 3.62 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Покрытие полов в жилой комнате, прихожей, на кухне выполнено из ламината. При проведении измерения ровности пола были выявлены неровности до 5 мм по всей площади жилой комнаты и прихожей, до 4 мм по всей площади кухни, превышающие допустимое по СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88» значение 2 мм.

В ванной и санузле покрытие пола выполнено из керамической плитки. При проведении измерения ровности пола были выявлены неровности до 7 мм по всей площади ванной комнаты, превышающие допустимое по СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88» значение 2 мм.

Полы между прихожей и ванной выполнены на разных уровнях, что не соответствует проекту 012.2014-01-АР (т. 2, л.д. 4).

Между тем условиями договора не предусмотрено, что при выполнении указанных работ допускаются строительные дефекты или иные отступления от условий договора, которые были отражены в акте осмотра квартиры и наличие которых ответчиком не опровергнуто.

При таких обстоятельствах судам при разрешении спора о качестве произведенных работ, не перечисленных в договоре участия в долевом строительстве, следовало установить, являются ли требования упомянутых в судебной экспертизе стандартов и сводов правил, предъявляемые к покрытиям полов, стен и потолка, теми требованиями, которые обычно предъявляются к качеству соответствующих работ при простой отделке квартиры, и если являются, то могло ли их нарушение вести к отказу в удовлетворении заявленных требований.

Однако этого сделано не было.

В связи с этим ссылка суда на то, что соответствующие стандарты и своды правил применяются только на добровольной основе, не может быть принята во внимание.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможна защита охраняемых законом интересов заявителя.

С учетом 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 апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 24 октября 2017 г. подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и 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 Верховного Суда Республики Башкортостан от 24 октября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий



Судьи

