



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ19-180

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

29 октября 2019 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Кликушина А.А.,  
судей Горохова Б.А., Юрьева И.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3127/2018 по иску Польшаковой Любови Сергеевны к ООО «Декор» о взыскании денежной суммы, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

по кассационной жалобе Польшаковой Любови Сергеевны на решение Симоновского районного суда г. Москвы от 17 июля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 ноября 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М., выслушав объяснения представителя Польшаковой Л.С. – Архиповой А.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителя ООО «Декор» – Богданова А.В., возражавшего против доводов кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Польшакова Л.С. обратилась в суд с иском к ООО «Декор» о взыскании произведенных затрат на устранение строительных недостатков объекта недвижимости в размере 167 700 рублей, неустойки в размере 106 830 рублей, компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей, штрафа в размере 50 %

от взысканной суммы, расходов на оплату юридических услуг в размере 30 000 рублей.

В обоснование иска указала, что по заключенному между ООО «АМ Констракшн» и ООО «Декор» договору участия в долевом строительстве от 21 августа 2014 г. № УС-04/227, право требования по которому было передано истцу на основании соглашения об уступке прав от 23 декабря 2014 г. № УС-04/227/У, ответчик должен был передать истцу в установленный договором срок двухкомнатную квартиру ■, расположенную по адресу: ■

■. По утверждению Польшаковой Л.С., при осмотре данной квартиры 14 января 2018 г. были выявлены существенные недостатки и явные дефекты строительства, для устранения которых 21 февраля 2018 г. истцом направлена в адрес ООО «Декор» претензия, оставленная ответчиком без удовлетворения.

Решением Симоновского районного суда г. Москвы от 17 июля 2018 г. в удовлетворении исковых требований Польшаковой Л.С. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 ноября 2018 г. решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Польшаковой Л.С. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены решения суда и апелляционного определения, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Юрьева И.М. от 25 сентября 2019 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 кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены при рассмотрении настоящего дела судами первой и апелляционной инстанций.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 23 декабря 2014 г. между ООО «АМ Констракшн» и Польшаковой Л.С. заключено соглашение № УС-04/227/У об уступке прав по договору участия в долевом строительстве от 21 августа 2014 г. № УС-04/227, по условиям которого к Польшаковой Л.С.

перешли права и обязанности общества к застройщику ООО «Декор» по договору, в том числе право требования передачи в установленный договором срок двухкомнатной квартиры с условным номером ■ в строящемся 5-этажном жилом доме, расположенном по строительному адресу: ■

■ (л.д. 49–50).

Пунктом 7.1 договора от 21 августа 2014 г. № УС-04/227 участия в долевом строительстве предусмотрено, что гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет и исчисляется с момента передачи участнику объекта долевого строительства (л.д. 41–47).

Обязательства по оплате данного объекта долевого строительства Польшаковой Л.С. исполнены полностью (л.д. 48, 51).

4 декабря 2017 г. ООО «Декор» направило Польшаковой Л.С. уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче (л.д. 79–81).

14 января 2018 г. данная квартира по инициативе истца осмотрена специалистами ООО «Альфа Групп», которыми выявлены недостатки в строительстве, для устранения которых согласно составленной смете необходимо затратить 167 700 рублей (л.д. 14–40).

15 января 2018 г. истцом в адрес ООО «Декор» направлено заявление об обнаруженных недостатках, а 21 февраля 2018 г. – претензия с требованием компенсации затрат на устранение строительных недостатков в размере 167 700 рублей (л.д. 9–13, 76–78).

Разрешая спор по существу и отказывая в удовлетворении исковых требований Польшаковой Л.С., суд первой инстанции исходил из положений части 6 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», предусматривающих, что 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.

В связи с этим суд пришел к выводу о том, что поскольку квартира истцу не передана по акту приема-передачи, то течение гарантийного срока в данном случае не началось и, следовательно, истцом преждевременно заявлены к застройщику требования об устранении недостатков в строительстве данного объекта долевого строительства.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что выводы суда первой и апелляционной инстанций сделаны с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости, урегулированы Федеральным законом 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 от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

При этом частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предусмотрено, что 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 также законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ 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 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ 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 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 статьи 7).

Положения абзаца пятого пункта 1 статьи 29 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» также наделяют потребителя правом при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) потребовать возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

В силу части 1 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие

его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

При этом положениями части 5 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предусмотрено право участника долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 данного федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных вышеуказанной частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

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

Пунктом 6.1 договора от 21 августа 2014 г. № УС-04/227 участия в долевом строительстве установлен срок передачи объекта долевого строительства застройщиком участнику – в течение 6 календарных месяцев, исчисляемых с 1 апреля 2016 г., и предусмотрено, что застройщик не менее чем за месяц до его наступления направляет участнику сообщение о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

В случае уклонения участника от принятия объекта долевого строительства в срок, предусмотренный пунктом 6.1 указанного договора, или при отказе участника от его принятия застройщик по истечении 2 месяцев со дня окончания срока, предусмотренного пунктом 6.1, вправе составить односторонний передаточный акт о передаче объекта долевого строительства (пункт 6.3 договора).

Как установлено судами, застройщик ООО «Декор» направил Польшаковой Л.С. предусмотренное пунктом 6.1 договора сообщение 4 декабря 2017 г., и объект долевого строительства 14 января 2018 г. был осмотрен истцом, который с участием специалистов ООО «Альфа Групп» выявил недостатки в строительстве.

В заявлении Польшаковой Л.С., направленном 15 января 2018 г. в адрес ООО «Декор», был указан перечень обнаруженных 14 января 2018 г. при осмотре квартиры недостатков с предложением их безвозмездного устранения застройщиком в разумные сроки и сообщалось о невозможности составления акта о несоответствии данного объекта долевого строительства предъявляемым требованиям в связи с тем, что на момент окончания осмотра квартиры представитель застройщика покинул рабочее место.

Между тем указанные обстоятельства не получили какой-либо оценки судов первой и апелляционной инстанций, суд представленным истцом доказательствам не дал никакой оценки.

Из разъяснений, содержащихся 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» следует, что 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, импортере).

Факт необоснованного уклонения истца от принятия надлежащего качества квартиры судом не установлен.

Отказывая в удовлетворении иска по мотиву отсутствия подписанного сторонами передаточного акта объекта долевого строительства, суд не учел положения частей 1, 5, 6 статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, определяющие порядок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства, а также гарантирующих право участника долевого строительства потребовать от застройщика составление акта о недостатках объекта долевого строительства и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 указанного федерального закона.

Как указывал истец, его отказ принять объект долевого строительства был обусловлен нарушением ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства, соответствующего требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ.

Между тем суд не определил названные обстоятельства в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания и не получили правовой оценки, что повлекло за собой неправильное применение норм материального права и вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судом апелляционной инстанции данные нарушения закона не устранены.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем решение Симоновского районного суда г. Москвы от 17 июля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 ноября 2018 г. нельзя признать законными, они подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Симоновского районного суда г. Москвы от 17 июля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 20 ноября 2018 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи