



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 48-КГ20-21-К7

№ 2-7593/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09 марта 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Асташова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Кротова М.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Соколовской Натальи Сергеевны к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Флагман» о взыскании денежных средств по договору участия в долевом строительстве и неустойки

по кассационной жалобе Соколовской Н.С. на решение Центрального районного суда г. Челябинска от 26 ноября 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 13 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июня 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Соколовской Н.С. и её представителя Почкиной Н.А., поддержавших доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Соколовская Н.С. обратилась в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Флагман» (далее – Общество) о взыскании денежных средств в счёт соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве в размере 51 692,31 руб., неустойки за просрочку удовлетворения требования потребителя в размере 7 753,85 руб.

Решением Центрального районного суда г. Челябинска от 26 ноября 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 13 февраля 2020 г., исковые требования Соколовской Н.С. оставлены без удовлетворения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июня 2020 г. решение и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Соколовской Н.С. ставится вопрос об отмене названных выше судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 25 января 2021 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 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой, апелляционной и кассационной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного акта, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

В соответствии со статьёй 390¹⁴ 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 12 апреля 2018 г. между ООО «Строительная компания «Флагман» и Соколовской Н.С. заключён договор № 7 участия в долевом строительстве 11-этажного жилого дома [REDACTED] (стр.), расположенного по адресу: г. [REDACTED] (далее – договор № 7).

Согласно пункту 3.1 договора № 7 застройщик обязался передать участнику объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру 33 на 6-м этаже общей приведённой проектной площадью 67,13 кв.м (с учётом понижающего коэффициента 0,5), общей проектной площадью без учёта лоджий 65 кв.м. Площадь квартиры определена в соответствии с данными проекта шифр 112.СП.2017 и является ориентировочной.

Пунктом 4.1 данного договора предусмотрено, что цена договора (стоимость квартиры) составляет [REDACTED] руб. Цена договора (стоимость квартиры) является окончательной и изменению не подлежит.

25 августа 2018 г. истцу передана по акту приёма-передачи квартира 33, расположенная на 6-м этаже многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED].

Согласно пункту 1 акта приёма-передачи общая площадь квартиры без учёта площади лоджии составила 63,8 кв.м, общая площадь с учётом площади лоджии с коэффициентом 0,5 – 68 кв.м.

Согласно технической документации на квартиру, составленной ООО «Региональное Бюро Кадастрового Учета» 25 мая 2018 г., общая площадь квартиры составляет 63,8 кв.м, площадь лоджии – 4,1 кв.м.

16 августа 2019 г. Соколовская Н.С. направила Обществу претензию о возврате денежных средств в размере 51 692,31 руб. в счёт соразмерного уменьшения цены договора в связи с уменьшением общей проектной площади квартиры с 65 кв.м до 63,8 кв.м, которая в добровольном порядке не была удовлетворена.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции, руководствуясь статьёй 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 от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ), Сводом правил СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные», исходил из того, что Общество передало истцу объект долевого строительства, общая площадь которого превышает определённую договором участия в долевом строительстве.

По мнению суда, то обстоятельство, что площадь квартиры без учёта площади лоджии меньше на 1,2 кв.м площади, определённой договором участия в долевом строительстве, не свидетельствует о наличии недостатка качества объекта участия в долевом строительстве в том смысле, который заложен законодателем в положениях части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, поскольку истцом не представлено доказательств того, что данное отступление от условий договора влечёт нарушение обязательных требований технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований.

При этом суд первой инстанции указал, что положениями заключённого сторонами договора № 7 однозначно определено, что стоимость квартиры составляет [REDACTED] руб., цена договора является окончательной и изменению не подлежит.

Суд апелляционной инстанции, признавая правильным решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении иска, не согласился с выводом о соответствии переданной квартиры условиям договора, однако указал, что право требовать от застройщика соразмерного уменьшения цены влекут не любые недостатки объекта долевого строительства, а только те, которые приводят к ухудшению качества объекта, делают его непригодным для использования.

Отличие проектной площади от фактической, по мнению суда апелляционной инстанции, не является качественной характеристикой объекта, влияющей на степень пригодности товара для использования по назначению, поскольку договором может быть предусмотрено иное. Поскольку изменение площади квартиры составило менее 5% от общей площади, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу об отсутствии существенных изменений проектной документации и оснований для взыскания с застройщика денежных средств в счёт соразмерного уменьшения цены договора.

С данными выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился суд кассационной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя по следующим основаниям.

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 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать 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, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее – основные

характеристики жилого или нежилого помещения); цену договора, сроки и порядок её уплаты.

Данная норма предусматривает, что предмет договора долевого участия в строительстве должен быть строго определен с учётом всех параметров объекта, которые также указываются в прилагаемой проектной документации (проектном решении). В частности, должна быть определена площадь квартиры с указанием всех помещений, поскольку именно площадью квартиры в основном определяется её цена, которая, в свою очередь, является существенным условием договора.

Статьёй 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предусмотрено, что 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, подлежащего передаче участнику долевого строительства, а переданный объект должен полностью соответствовать условиям договора и проектной документации.

Таким образом, передача застройщиком участнику долевого строительства квартиры меньшей площади свидетельствует о несоответствии площади передаваемого объекта предмету договора и является отступлением от условий договора, предусматривающих характеристики объекта долевого строительства, в частности его размер.

Пунктами 1 и 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу её площади или иного показателя её размера, общая

цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведённой площади такого жилого помещения и общей приведённой площади такого жилого помещения. Общая приведённая площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 данного федерального закона.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия её изменения (часть 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

Из содержания приведённых норм права в их взаимосвязи следует, что стороны вправе предусмотреть в договоре как условие о твёрдой цене объекта договора – жилого помещения – с указанием его параметров и допустимых отступлений от них, так и условие о цене жилого помещения, определённой исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, с учётом возможного изменения этой площади при определённых условиях.

В силу 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 в части 1 данной 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 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

По смыслу указанной нормы, отступление застройщика от условий договора (которое может выражаться в том числе в передаче участнику долевого строительства объекта меньшей площади, чем это предусмотрено договором) само по себе является основанием для соразмерного уменьшения цены договора. При этом, по смыслу статей 5 и 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, договором могут быть установлены лишь определённые пределы изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства.

Дополнительное условие о непригодности объекта для предусмотренного договором использования, как это следует из приведённой нормы, относится к иным недостаткам объекта, а не к отступлениям от условий договора, что не было учтено судом.

Как следует из материалов дела, условиями договора № 7 не согласован размер определённых отступлений передаваемого объекта долевого строительства от проектной площади как в части её уменьшения, так и в части её превышения.

При таких обстоятельствах участник долевого строительства не может быть лишён права требовать соразмерного уменьшения цены договора в случае уменьшения площади переданного помещения, в том числе и на 1,2 кв.м, что не было учтено судебными инстанциями.

Ссылка суда апелляционной инстанции на то, что такое уменьшение не превышает 5% от общей площади жилого помещения, не может быть принята во внимание, поскольку этот процент установлен Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ не для определения допустимости уменьшения размера передаваемого объекта без соразмерного уменьшения цены, а в качестве основания для одностороннего расторжения договора долевого участия участником долевого строительства.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

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 Челябинского областного суда от 13 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июня 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 13 февраля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 23 июня 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Челябинский областной суд.

Председательствующий

Судьи