

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС22-22698

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27.01.2023

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Эстейт Сервис Дирекция Куркино СЗАО» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2022 по делу № А41-49147/2019 Арбитражного суда Московской области

по иску закрытого акционерного общества «Эстейт Сервис Дирекция Куркино СЗАО» (далее – Управляющая компания) к акционерному обществу «Мосстроймеханизация-5» (далее – застройщик) о возложении обязанности безвозмездно устранить недостатки многоквартирных жилых домов по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Брагина, д. 1, д. 3, д. 5,

при участии в деле третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамента Федеральной службы войск национальной гвардии Российской Федерации и арбитражного управляющего Музыка Ивана Сергеевича,

УСТАНОВИЛ:

решением Арбитражного суда Московской области от 18.08.2021 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.04.2022 решение суда первой инстанции отменено, принят частичный отказ Управляющей компании от иска, производство в этой части прекращено. Исковые требования Управляющей компании, заявленные в пределах гарантийных сроков, удовлетворены. В остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 14.09.2022 постановление суда апелляционной инстанции отменено в части

удовлетворенных исковых требований, решение суда первой инстанции в указанной части оставлено в силе.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Управляющая компания просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права, постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

По результатам изучения по материалам истребованного дела приведенных заявителем доводов, усматриваются основания для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как следует из материалов дела, истец является управляющей организацией трех многоквартирных домов по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Брагина, д. 1, д. 3, д. 5.

Указанные многоквартирные жилые дома введены в эксплуатацию в 2015 году.

Квартиры в многоквартирных домах приобретались дольщиками на основании договоров участия в долевом строительстве у ответчика, являющегося застройщиком.

Первый передаточный акт объекта долевого строительства по многоквартирному дому № 1 подписан между застройщиком и участником долевого строительства 29.08.2016, по многоквартирным домам № 3 и № 5 – 30.12.2015.

В ходе эксплуатации зданий в период гарантийного срока Управляющей компанией выявлены указанные в иске недостатки объектов долевого строительства и инженерно-технологического оборудования, входящего в состав объектов долевого строительства, препятствующие дальнейшей эксплуатации многоквартирных домов, в том числе дефекты кровли, противопожарного и лифтового оборудования, разводки освещения, отделочных работ мест общего пользования, гидроизоляции балконов и т.д.

В порядке досудебного урегулирования спора истец неоднократно обращался к застройщику с претензиями от 06.09.2017, от 13.12.2017, от 28.03.2018, от 02.04.2018, от 22.05.2018, от 20.06.2018, от 23.10.2018 об устранении недостатков, в ответ на которые застройщик гарантировал

выполнение работ в указанные им сроки, однако недостатки устранены не были.

Ссылаясь на отсутствие со стороны застройщика действий по устранению недостатков, Управляющая компания обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском о возложении на застройщика обязанности безвозмездно устранить недостатки объектов долевого участия и инженерно-технологического оборудования.

Судом первой инстанции по ходатайству Управляющей компании была назначена строительно-техническая экспертиза на предмет установления качества выполненных застройщиком работ, перед экспертом поставлен вопрос – являются ли указанные в иске дефекты и недостатки в многоквартирных домах следствием нарушений действующих СНиП и ГОСТ, допущенных при строительстве?

Согласно выводам экспертов значительная часть выявленных недостатков является следствием нарушений при строительстве действующих СНиП и ГОСТ. Вместе с тем, поскольку в отношении некоторых недостатков эксперты не указали причины их образования, судом первой инстанции была назначена дополнительная строительно-техническая экспертиза, экспертам предложено указать причины всех выявленных недостатков.

Из выводов дополнительной судебной экспертизы следовало, что значительная часть выявленных недостатков является следствием нарушений при строительстве действующих СНиП и ГОСТ, по части некоторых недостатков эксперты не смогли дать ответ ввиду отсутствия проектной документации. Проектная и рабочая документация застройщиком на исследование экспертов предоставлена не была.

Отказывая в удовлетворении требований Управляющей компании, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статей 307, 309, 724, 755 Гражданского кодекса Российской Федерации, статей 36, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьей 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ), пришел к выводу о том, что истцом не доказан факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательств по договору долевого участия. При этом суд исходил из того, что дома введены в эксплуатацию в 2015 году и переданы участникам долевого строительства вместе с оборудованием без претензий к качеству, количеству и составу общего имущества, что свидетельствует о возникновении дефектов в процессе эксплуатации дома, а не вследствие нарушений при строительстве. Не согласившись с заключениями основной и дополнительной судебных экспертиз, суд указал, что экспертами не установлена причинно-следственная связь между выявленными недостатками и нарушением застройщиком строительных норм.

При рассмотрении спора в суде апелляционной инстанции была назначена повторная строительно-техническая экспертиза в ином экспертном учреждении, согласно выводам которой выявленные дефекты (недостатки) являются следствием нарушения технологии выполнения строительно-монтажных работ.

Отменяя решение суда первой инстанции, принимая частичный отказ истца от иска по причине добровольного устранения застройщиком части недостатков и прекращая производство по делу в указанной части, а также удовлетворяя частично исковые требования Управляющей компании, заявленные в пределах гарантийных сроков, суд апелляционной инстанции, руководствуясь положениями статьи 7 Закона № 214-ФЗ, с учетом выводов повторной судебной строительно-технической экспертизы, пришел к выводу о том, что вина застройщика в возникновении дефектов при строительстве жилых домов установлена, недостатки выполненных работ обнаружены истцом в пределах установленного законом гарантийного срока, доказательств наличия оснований для освобождения застройщика от ответственности не представлено. При этом суд апелляционной инстанции отклонил доводы ответчика о том, что выявленные недостатки возникли по причине неправильной эксплуатации жилых домов, поскольку застройщиком эксплуатационный характер дефектов не доказан.

Суд кассационной инстанции, отменяя постановление суда апелляционной инстанции в части удовлетворенных требований и оставляя в указанной части в силе решение суда первой инстанции, исходил из того, что выводы апелляционного суда о причине возникновения недостатков вследствие нарушения строительных норм не опровергают выводов суда первой инстанции, поскольку не устанавливают вину застройщика в нарушении данных норм.

Обжалуя постановление суда кассационной инстанции, Управляющая компания указывает, что действующим законодательством (части 6, 7 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, абзац второй пункта 6 статьи 18 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», пункт 2 статьи 476, пункт 1 статьи 723, пункт 2 статьи 755 Гражданского кодекса Российской Федерации) в пределах гарантийного срока установлена презумпция вины застройщика в недостатках (дефектах) объекта долевого строительства.

Поскольку презюмируется, что при обычной надлежащей эксплуатации предмета, явившегося результатом работ, недостаток, появившийся в течение гарантийного срока, возникает в связи с ненадлежащим исполнением подрядчиком своих обязательств, то бремя доказывания отсутствия своей вины в недостатках (дефектах) объекта, обнаруженных в пределах гарантийного срока, возложено на лицо, осуществившее строительство.

Таким образом в пределах гарантийного срока именно на застройщике лежала обязанность доказать, что выявленные недостатки возникли в процессе эксплуатации многоквартирных домов, а не вследствие нарушения им строительных норм, повлекшего передачу участникам долевого строительства

объекта ненадлежащего качества, при наличии бесспорных доказательств возникновения дефектов вследствие нарушений при строительстве, установленных судебной экспертизой.

Между тем доказательств, свидетельствующих о том, что выявленные недостатки образовались в связи с эксплуатацией дома, нормальным износом, освобождающих застройщика от несения гарантийных обязательств, ответчиком в нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено.

Неверное распределение судом первой инстанции бремени доказывания, а именно возложение на истца обязанности доказать вину застройщика в допущенных при строительстве объектов нарушениях СНиП и ГОСТ, по мнению заявителя кассационной жалобы, привело к ограничению пределов ответственности застройщика и неправильному разрешению спора.

При этом само по себе наличие недостатков объектов долевого строительства ответчиком в судебном процессе не оспаривалось, застройщик в ответ на претензии истца признавал наличие недостатков, перечень недостатков не оспаривал.

По мнению Управляющей компании факт нарушения ответчиком обязательств из договора долевого участия в строительстве (часть 1 статьи 7 Закона 214-ФЗ), выразившихся в выполнении при строительстве работ с нарушением требований к качеству, установлен результатами всех судебных экспертиз, сделанных в установленной законом процедуре на основании специальных познаний в области строительства и исходя из совокупности всех имеющихся по делу фактических данных, в связи с чем основания для освобождения застройщика от гарантийных обязательств отсутствовали.

Суд апелляционной инстанции, удовлетворяя требования Управляющей компании, основывал свои выводы на результатах судебной экспертизы, согласно которой выявленные дефекты (недостатки) являются следствием нарушения технологии выполнения строительно-монтажных работ, работ по отделке помещений и монтажу оборудования в процессе строительства и не связаны с нормальным износом, нарушением требований к процессу эксплуатации или ненадлежащим ремонтом. Перечень дефектов (недостатков) по каждому выявленному дефекту с указанием нарушений требований нормативно-технической документации представлен экспертом в таблице исследовательской части заключения.

В условиях заключенных договоров долевого участия в строительстве ответчик определен в качестве застройщика, которому был предоставлен на праве аренды земельный участок для ведения строительства, выданы разрешения на строительство от 24.02.2011 № RU50328000-9, № RU50328000-11, № RU50328000-12, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию от 31.12.2015 № RU50-37-3739-2015, от 21.04.2015 № RU50-43-2015-544 и № RU50-43-2015-545, в связи с чем именно он отвечает по гарантийным обязательствам в рамках договоров долевого участия в отношении спорных многоквартирных домов.

Как указывает Управляющая компания, все выявленные дефекты с целью применения к ним гарантийных обязательств застройщика были разделены экспертом на дефекты инженерно-технологического оборудования, гарантийный срок на которое согласно части 5.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ составляет три года, и дефекты объектов долевого строительства, в силу части 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ гарантийный срок на которые равен пяти годам.

Указанные заявителем обстоятельства судом первой инстанции, с которым согласился суд округа, исследованы не были, бремя доказывания причин возникновения недостатков распределено не верно, установленный судебной экспертизой факт возникновения недостатков вследствие нарушений, допущенных при строительстве, не принят во внимание. При этом суд кассационной инстанции, сославшись в качестве основания для отмены апелляционного определения на несоответствие выводов суда представленным доказательствам и их переоценку, не указал, в чем именно заключалась данная переоценка и какие выводы суда апелляционной инстанции не соответствовали обстоятельствам дела.

Таким образом, по мнению Управляющей компании, суд апелляционной инстанции, оценив доказательство – экспертное заключение, правомерно установил вину застройщика в допущенных при осуществлении строительства нарушениях, препятствующих нормальной эксплуатации жилого дома.

При таких обстоятельствах доводы кассационной жалобы о нарушении судами норм материального и процессуального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Управляющей компании, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Эстейт Сервис Дирекция Куркино СЗАО» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 21.02.2023, 11 час. 00 мин. в помещении суда по адресу: город Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова