



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 51-КГ22-6-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

30 августа 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.,  
судей Горохова Б.А., Рыженкова А.М.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Бессмертного Дмитрия Анатольевича, Бессмертной Светланы Александровны к обществу с ограниченной ответственностью специализированному застройщику «Строительная инициатива» о защите прав потребителей по кассационной жалобе ООО специализированного застройщика «Строительная инициатива» на решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 июня 2021 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 7 сентября 2021 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2022 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А., выслушав объяснения представителя ООО

специализированного застройщика «Строительная инициатива» – Богомоловой В.В., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения Бессмертного Д.А., его представителя – Осипова И.Г., Бессмертной С.А., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

Бессмертный Д.А., Бессмертная С.А. обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью специализированному застройщику «Строительная инициатива» (далее ООО СЗ «Строительная инициатива») о защите прав потребителей.

В обоснование своих требований истцы указали на то, что являются собственниками квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], которую они приобрели у ответчика по договору купли-продажи от 6 июня 2016 года № [REDACTED].

В ходе эксплуатации квартиры собственниками выявлены строительные недостатки, несоответствующее качество ремонта. 26 марта 2020 года ООО «Алтайский центр строительной-технической экспертизы» проведено исследование, в результате которого установлено, что качество части работ, выполненных в помещениях квартиры, не соответствует требованиям нормативной документации, определена стоимость работ и материалов, необходимых для устранения выявленных несоответствий (недостатков), которая составила 204 914 руб. 40 коп.

Ответчиком в пользу каждого из истцов выплачено по 52 500 руб., однако, по мнению истцов, данной суммы недостаточно для устранения указанных недостатков.

С учётом уточнённых требований истцы просили взыскать с ответчика в свою пользу денежную сумму для устранения недостатков в размере 314 617 руб., компенсацию морального вреда в размере 500 000 руб., штраф в размере 50% от взысканной суммы, расходы по оплате экспертного заключения в размере 10 000 руб., расходы за изготовление технического паспорта в размере 1 500 руб.

Решением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 июня 2021 года иски удовлетворены частично. С ООО СЗ «Строительная инициатива» в пользу Бессмертного Д.А., Бессмертной С.А. в равных долях взыскана стоимость устранения недостатков в размере 314 617 руб., компенсация морального вреда в размере 6 000 руб., штраф в размере 90 000 руб., в пользу Бессмертного Д.А. в счёт возмещения расходов по оценке ущерба взыскано 10 000 руб. В удовлетворении остальной части иска отказано. С ООО СЗ «Строительная инициатива» в пользу ООО «Лаборатория судебной строительной-технической экспертизы» взысканы расходы по проведению судебной строительной-технической экспертизы в размере 44 800 руб. С ООО СЗ

«Строительная инициатива» взыскана государственная пошлина в доход местного бюджета в размере 6 646 руб. 17 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 7 сентября 2021 года решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 июня 2021 года оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2022 года решение Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 29 июня 2021 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 7 сентября 2021 года оставлены без изменения.

В кассационной жалобе ООО СЗ «Строительная инициатива» ставится вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены состоявшихся судебных постановлений.

По запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 24 мая 2022 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации для проверки в кассационном порядке и определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горохова Б.А. от 1 августа 2022 года кассационная жалоба ООО СЗ «Строительная инициатива» с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании суда кассационной инстанции, проведённом с использованием систем видеоконференц-связи, представитель ООО специализированного застройщика «Строительная инициатива» – Богомолова В.В., поддержала доводы кассационной жалобы, Бессмертный Д.А., его представитель Осипов И.Г. и Бессмертная С.А., возражали против удовлетворения кассационной жалобы.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит её подлежащей удовлетворению, а состоявшиеся по делу судебные постановления подлежащими отмене по следующим основаниям.

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.

При рассмотрении настоящего дела судами были допущены такого характера существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые выразились в следующем.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 6 июня 2016 года между ООО «Строительная инициатива» (в настоящее время ООО СЗ «Строительная инициатива») (продавец) и Бессмертным Д.А., Бессмертной С.А. (покупатели) заключён договор купли-продажи квартиры с одновременным обременением ипотекой в силу закона (т. 1 л.д. 68–71).

Объект недвижимости принадлежит продавцу на праве собственности на основании договора инвестирования строительства от 11 апреля 2013 года № 009, дополнительного соглашения к договору инвестирования от 30 марта 2016 года (п. 1.2 договора).

Квартира передана покупателям в общую долевую собственность. Оплата по договору истцами произведена в полном объёме. Стоимость квартиры по договору купли-продажи составила 4 286 150 руб.

Согласно договору покупатель произвёл осмотр объекта недвижимости и претензий к техническому состоянию объекта не имеет. Объект недвижимости передаётся покупателю с момента заключения основного договора купли-продажи, который, по соглашению сторон, имеет силу акта приёма-передачи.

Из договора также следует, что продавец обязан предупредить покупателя обо всех недостатках объекта недвижимости, а также предоставить покупателю все необходимые сведения, связанные с передаваемым объектом недвижимости. Продавец обязуется передать объект недвижимости в том качественном состоянии, в каком он есть на день подписания договора.

Квартира, расположенная по адресу: [REDACTED], была оформлена в общую долевую собственность Бессмертного Д.А., Бессмертной С.А. и их несовершеннолетних детей Бессмертного Р.Д., Бессмертной В.Д., Бессмертного М.Д., поскольку приобретена с использованием средств материнского (семейного) капитала.

После передачи объекта покупателям в квартире были обнаружены скрытые недостатки выполненных строительного-монтажных и отделочных работ.

7 августа 2019 года истцы направили продавцу ООО СЗ «Строительная инициатива» претензию с предложением провести независимую строительную экспертизу и выявить все нарушения при производстве строительных работ, требуя провести демонтаж некачественной штукатурки и нанести новую, восстановить обои (т. 1 л.д. 53).

16 августа 2019 года ООО СЗ «Строительная инициатива», рассмотрев претензию, сообщило, что готово своими силами устранить недостатки, указанные в акте осмотра от 14 августа 2019 года (т. 1 л.д. 212).

Согласно заключению строительной-технической экспертизы от 26 марта 2020 года № 025-03-20, выполненной в данной квартире по заказу

Бессмертного Д.А. экспертом ООО «Алтайский центр строительно-технической экспертизы», качество части работ не соответствует требованиям нормативной документации: отклонения поверхности (оштукатуренных оснований) стен (перегородок, колонн) от вертикали на величину до 7,5 мм на 1 м; наличие отклонений от плоскости и прямолинейности сторон дверных блоков и их сборных единиц; наличие воздушных пузырей, заматии, доклеек и отслоений полотнищ обоев; наличие зазора между плинтусом и стеной; наличие уступов и швов различной ширины между плитками облицовки пола; наличие трещин, царапин и раковин глубиной более 1 мм на поверхности шпатлевочного слоя потолка и стен, покрашенного водоэмульсионным составом; наличие трещин и выбоин поверхности стяжки; наличие изменения характера звучания при простукивании поверхности штукатурного слоя на различных участках поверхности стен. Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения выявленных в квартире недостатков выполненных работ, составляет 204 914 руб. 40 коп. (т. 1 л.д. 3–48).

9 апреля 2020 года Бессмертный Д.А. вновь обратился к ответчику с претензией, в которой сообщил, что проведено независимое исследование, которое выявило несоответствие качества работ, в связи с чем просил оплатить стоимость экспертизы, затраты на устранение всех недостатков в размере 204 914 руб. 40 коп., а также предстоящие расходы по проживанию его семьи в гостинице, хранение вещей, услуги специалистов и выплатить компенсацию морального вреда. К претензии было приложено экспертное исследование от 26 марта 2020 года (т. 1 л.д. 51–52).

20 апреля 2020 года ответчик в добровольном порядке произвёл Бессмертному Д.А. и Бессмертной С.А. в счёт возмещения строительных недостатков выплату в размере 50 000 руб. каждому, компенсацию морального вреда в размере 2 500 руб. каждому (т. 1 л.д. 49–50).

22 апреля 2020 года Бессмертный Д.А. обратился к ответчику с требованием о доплате денежных средств по претензии от 9 апреля 2020 года (т. 1 л.д. 54). Указанное требование оставлено без удовлетворения.

Определением Железнодорожного районного суда г. Барнаула Алтайского края от 12 октября 2020 года по ходатайству ответчика по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «Лаборатория судебной строительно-технической экспертизы» (т. 1 л.д. 238).

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы от 15 июня 2021 года № 2312/20 в квартире ■■■■■■■■■■, расположенной по адресу: ■■■■■■■■■■, имеются строительные недостатки (дефекты). Квартира не соответствует требованиям технических регламентов и не соответствует обязательным требованиям. Установлено, что причинами возникновения недостатков является низкое качество производства строительных работ, нарушение проектных решений при строительстве квартиры. Стоимость затрат, необходимых для устранения выявленных

недостатков в исследуемой квартире с учётом дополнения к заключению эксперта составит 416 785 руб., из которых стоимость устранения недостатков, возникших в процессе строительства квартиры составляет 414 617 руб., стоимость устранения недостатков, возникших в процессе эксплуатации квартиры составит 2 168 руб. Проведение дополнительного расчёта вызвано указанием на недостаток в заключении эксперта, а именно применение коэффициента 1,15 к затратам труда (оплате труда) рабочих и 1,25 к нормам времени эксплуатации машин и механизмов, затратам труда машинистов на демонтажные работы (т. 2 л.д. 5–235, т. 3 л.д. 106–150).

Разрешая спор и частично удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что в период пятилетнего гарантийного срока, установленного Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», в квартире, переданной Бессмертному Д.А., Бессмертной С.А., выявились недостатки, которые образовались вследствие нарушений, допущенных при выполнении строительных работ, то есть возникли до передачи квартиры потребителям.

В связи с этим суд пришёл к выводу о наличии правовых оснований для взыскания с ООО СЗ «Строительная инициатива» в пользу истцов в равных долях стоимости устранения указанных недостатков, определённой судебной экспертизой (с учётом выплаты в досудебном порядке 100 000 руб.) в размере 314 617 руб., а также компенсации морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, применив положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав, что выбор обязанного по требованию потребителя лица, в данном случае, принадлежит потребителю, в связи с чем признал не основанным на законе довод жалобы о том, что пятилетний гарантийный срок, применимый к строительным работам, следует применять в отношении застройщика квартиры ООО «Жилищная инициатива».

Восьмой кассационный суд общей юрисдикции согласился с выводами судов первой и апелляционной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что указанные судебные постановления приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца в том числе возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Если иное не установлено законом или договором купли-продажи, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара,

при условии, что они обнаружены в сроки, установленные статьёй 477 Гражданского кодекса (пункт 1 статьи 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи. Срок для выявления недостатков товара, подлежащего перевозке или отправке по почте, исчисляется со дня доставки товара в место его назначения (пункт 2 статьи 477 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Аналогичная норма предусмотрена пунктом 1 статьи 19 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Суд первой инстанции, оценивая характер возникших между сторонами спорных правоотношений, не учёл тот факт, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из договора купли-продажи недвижимого имущества от 6 июня 2016 года № [REDACTED], в котором ООО СЗ «Строительная инициатива» выступает продавцом, а Бессмертный Д.А. и Бессмертная С.А. – покупателями. Застройщиком, дома, в котором находится квартира истцов, является не ответчик, а другое юридическое лицо.

Отношения между продавцом и покупателем регулирует глава 30 Гражданского кодекса Российской Федерации и глава 2 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Между тем суд ошибочно при рассмотрении спора руководствовался пунктом 3 статьи 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», находящимся в главе 3 этого Закона и подлежащим применению при защите прав потребителей при выполнении работ (оказания услуг), и пришёл к ошибочному выводу о том, что требования, связанные с недостатками в недвижимом имуществе, могут быть предъявлены к продавцу недвижимости, не являющемуся застройщиком, в течение пяти лет после заключения договора купли-продажи.

Учитывая, что договором купли-продажи квартиры гарантийный срок не установлен, а законом не оговорены специальные сроки, в течение которых покупатель мог предъявить требование по качеству приобретённого недвижимого имущества, то в силу пункта 2 статьи 477 Гражданского кодекса Российской Федерации и абзаца второго пункта 1 статьи 19 Закона РФ «О защите прав потребителей» истцы как покупатели были вправе предъявить к продавцу требование в отношении недостатков товара в том случае, если недостатки были обнаружены в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю.

Как следует из материалов дела, по договору купли-продажи Бессмертному Д.А. и Бессмертной С.А. передано жилое помещение,

соответствующее условиям договора от 6 июня 2016 года, квартира осмотрена покупателями, договор по соглашению сторон имеет силу акта приёма-передачи, подписан сторонами без претензий к имуществу в таком виде, в каком оно было на момент удостоверения договора, согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы выявленные дефекты являются явными, часть из них могла быть обнаружена при подписании акта приёма-передачи квартиры, вместе с тем с момента передачи спорной квартиры в течение двух лет покупатель не обращался к продавцу с какими-либо претензиями, что оставлено без надлежащей оценки в обжалуемом судебном решении.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом первой инстанции допущены нарушения норм материального и процессуального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без нового рассмотрения дела.

Согласно части 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции повторно рассматривает дело в судебном заседании по правилам производства в суде первой инстанции с учётом особенностей, предусмотренных главой 39 данного кодекса.

Повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию (пункт 37 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2021 года № 16 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»).

Принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 7 сентября 2021 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2022 года и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть вышеизложенное, устранить отмеченные недостатки и рассмотреть дело в апелляционном порядке в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>, 390<sup>15</sup>, 390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Алтайского краевого суда от 7 сентября 2021 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 1 февраля 2022 года отменить.

Дело направить на новое апелляционное рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Алтайского краевого суда.

Председательствующий:

Судьи: