77RS0024-02-2021-001496-10

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ23-18-К2

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва 18 апреля 2023 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В., Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Великановой Ольги Петровны к ПАО «Инград» о взыскании суммы неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов по кассационной жалобе Великановой Ольги Петровны на решение Симоновского районного суда г. Москвы от 3 августа 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 31 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 августа 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Шадрину Л.А., представителя Великановой О.П., поддержавшую доводы кассационной жалобы, представителя ПАО «Инград» Горышева И.М., возражавшего против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Великанова О.П. обратилась в суд с названным иском к ПАО «Инград», указывая, что ответчиком по договору участия в долевом строительстве передана квартира меньшей площади, чем предусмотрено

условиями договора, в связи с чем, как полагала истец, на общество должна быть возложена обязанность возвратить ей сумму переплаты.

Решением Симоновского районного суда г. Москвы от 3 августа 2021 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 31 марта 2022 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 августа 2022 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене решения суда первой инстанции, апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 20 марта 2023 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со ст. 390^{14} 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 допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 25 сентября 2018 г. между ООО «Сигма-Хаус» и Великановой О.П. заключён договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ответчик обязан своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости по адресу: [redacted], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать не позднее 30 июня 2020 г. соответствующий объект долевого строительства (квартиру) Великановой О.П., которая обязана уплатить обусловленную договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объект долевого строительства.

В соответствии с п. 3.2 данного договора указанная выше квартира должна быть проектной общей площадью 64,28 $м^2$, проектной общей приведённой площадью – 65,83 $м^2$.

В п. 3.3 договора предусмотрено, что характеристики объекта долевого строительства являются проектными. Фактические характеристики объекта долевого строительства определяются на основании данных кадастрового инженера, полученных после обмеров завершённого строительством объекта недвижимости, и указываются в акте приёма-передачи.

В п. 4.4 договора указано, что цена договора подлежит изменению в случае изменения общей приведённой площади объекта долевого строительства при её отклонении от проектной как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, сумма доплаты/возврата определяется исходя из произведения разницы между общей приведённой площадью объекта долевого строительства и проектной общей приведённой площадью объекта долевого строительства, указанной в п. 3.2 договора, на цену одного квадратного метра объекта долевого строительства, указанного в п. 4.1 договора.

Согласно п. 4.1 договора цена договора составляет 17 444 894 руб. 4 коп., что соответствует долевому участию в строительстве 65,83 м^2 проектной общей приведённой площади объекта долевого строительства из расчета 264 999 руб. 15 коп. за один квадратный метр проектной общей приведённой площади.

В случае уменьшения общей приведённой площади объекта долевого строительства по отношению к проектной образовавшуюся разницу застройщик возвращает участнику долевого строительства в течение 20 дней после подписания акта приёма-передачи объекта долевого строительства и предоставления участником долевого строительства счёта, на который должны быть перечислены денежные средства (п. 4.6 договора).

Истец исполнила обязательства по оплате цены договора, что подтверждается платёжным поручением.

Разрешение на ввод объекта долевого строительства в эксплуатацию получено застройщиком 20 января 2020 г.

Площадь квартиры определена застройщиком на основании технического описания, изготовленного 27 марта 2020 г. ООО «Премиум Стоун», согласно которому площадь квартиры с учётом неотапливаемых частей помещений составляет 65,9 м^2, общая площадь жилого помещения – 64,3 м^2.

16 сентября 2020 г. объект долевого строительства передан истцу по передаточному акту, согласно которому квартира имеет общую площадь 64,3 м^2, площадь с учётом неотапливаемых помещений – 65,9 м^2.

16 сентября 2020 г. истцом произведена доплата в сумме 18 549 руб. 94 коп. за увеличение площади объекта на 0,07 м^2.

Согласно техническому паспорту квартиры, изготовленному вторым территориальным управлением ГБУ «МосгорБТИ» 27 октября 2020 г., общая площадь квартиры составляет 62,4 м^2.

ООО «Сигма-хаус» 30 декабря 2020 г. реорганизовано путём присоединения к ПАО «Инград».

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции сослался на отсутствие доказательств, подтверждающих, что указанная в передаточном акте площадь объекта долевого строительства на дату его передачи истцу не соответствовала фактической площади помещения, и на то, что изменение площади помещения после передачи её участнику долевого строительства произошло по вине застройщика.

Как указал суд, площадь квартиры истца была определена застройщиком на основании технического описания, изготовленного 27 марта 2020 г. ООО «Премиум Стоун», составленного кадастровым инженером, и оснований не доверять этим данным не имеется. Представленный истцом технический паспорт квартиры, по мнению суда, сам по себе не свидетельствует о том, что обмеры помещения, выполненные кадастровым инженером на момент передачи этого помещения истцу, произведены с нарушениями.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что решение суда, апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с нарушением норм действующего законодательства, и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно ст. 2 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации задачами гражданского судопроизводства являются правильное и своевременное рассмотрение и разрешение гражданских дел в целях защиты нарушенных или оспариваемых прав, свобод и законных интересов граждан, организаций, прав и интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, других лиц, являющихся субъектами гражданских, трудовых или иных правоотношений. Гражданское судопроизводство должно способствовать укреплению законности и правопорядка, предупреждению правонарушений, формированию уважительного отношения к закону и суду, мирному урегулированию споров.

В целях достижения данных задач ч. 2 ст. 56 названного кодекса установлено, что суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

Для правильного разрешения настоящего спора суду надлежало установить действительную площадь объекта, переданного истцу по договору долевого участия. При этом суд не связан только теми доказательствами, что стороны представляют в обоснование своей позиции.

Вопреки указанию суда передача истцу застройщиком объекта долевого строительства в соответствии с качеством, определённым условиями договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям даже с учётом подписания сторонами акта приёма-передачи, не лишает потребителя права оспаривать действия застройщика и соответствие переданного объекта (в данном случае его площади) условиям договора, используя предусмотренные законом средства доказывания в обоснование своей позиции.

В качестве такого средства истцом представлен технический паспорт помещения, ответчик ссылался на проведённые по его поручению замеры и акт приёма-передачи, подписанный истцом.

Несмотря на то, что доказательства, представленные сторонами, противоречивы, ни одно из них не имеет преимущества перед другим.

При таком положении для установления конкретного факта и исполнения обязанности по полному и всестороннему рассмотрению дела законодатель предоставил суду возможность назначения судебной экспертизы в тех случаях, когда для установления факта необходимы специальные познания, которыми суд не обладает (ч. 1 ст. 79 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Между тем, самостоятельных мер к установлению юридически значимого обстоятельства – действительной площади объекта суд не предпринял, чем уклонился от надлежащего исполнения возложенных на него функций.

Судом также не были проверены доводы сторон об изменении площади переданного истцу объекта.

Великанова О.П. при рассмотрении дела указывала, что с момента передачи ей квартиры не предпринимала мер по изменению её площади. ПАО «Инград», в свою очередь, полагало, что размер переданного объекта изменился в связи с осуществлением истцом ремонтных работ.

В нарушение требований ст. 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации данные доводы оценки не получили, суд не устанавливал и не исследовал, были проведены истцом ремонтные работы, возможно ли в связи с их проведением уменьшение площади переданного объекта, какова была площадь квартиры до начала ремонтных работ в случае их проведения.

В настоящем случае судом первой инстанции при постановлении решения не были соблюдены требования о законности и обоснованности судебного акта, а потому допущенные нарушения, не исправленные судом апелляционной инстанции и кассационным судом общей юрисдикции, являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем могут быть исправлены только посредством отмены судебных постановлений.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что принятые по делу решение суда первой инстанции, апелляционное определение и определение кассационного суда общей юрисдикции нельзя признать законными, они подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Симоновского районного суда г. Москвы от 3 августа 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 31 марта 2022 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 11 августа 2022 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи