77RS0018-02-2021-003318-03

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ23-152-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 27 февраля 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Якубова Аслана Шамхановича к акционерному обществу «Интеко» о взыскании стоимости товара, разницы в цене, неустойки, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда и штрафа

по кассационной жалобе Якубова Аслана Шамхановича на решение Никулинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., выслушав представителей Якубова Ш.Ш. (согласно свидетельству о перемене имени от 22 июня 2022 г. Якубов Аслан Шамханович сменил имя на Якубов Шамиль Шамханович) – Максименко Е.А. и Костылева А.И., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителя ООО «Смайнэкс Управление Активами» Завиховского М.Я., представителя «ДИВИДАГ Интернационал ГмбХ» – Воротникову Д.И., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Якубов А.Ш. обратился в суд с указанным выше иском, в обоснование которого ссылался на то, что является собственником машиноместа № 317 на основании договора купли-продажи от 10 апреля 2017 г., заключённого между ним и ОАО «Садовые Кварталы», реорганизованного впоследствии в АО «Интеко».

Цена машиноместа в размере 2 557 500 руб. уплачена им продавцу в полном объёме, машиноместо передано ему по акту приёма-передачи 14 ноября 2017 г.

Между тем в период пятилетнего гарантийного срока, предусмотренного договором, стали неоднократно выявляться недостатки данного машиноместа в виде протечек потолка, что способствует возникновению коррозии кузова автомобиля, о чём управляющей компанией ООО «Юнисервис» составлялись акты 24 января и 26 февраля 2021 г.

Поскольку причиной протечек является ненадлежащее состояние несущих конструкций, межплиточных швов потолочного покрытия, 10 февраля 2021 г. истец обратился к ответчику с претензией, в которой отказался от договора купли-продажи и просил вернуть указанные выше денежные средства с учётом разницы стоимости товара на момент отправки претензии.

Данную претензию продавец в добровольном порядке не удовлетворил.

Решением Никулинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2023 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2023 г. решение суда первой инстанции и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления, как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 24 января 2024 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, и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 10 апреля 2017 г. между ОАО «Садовые Кварталы» (продавец) и Якубовым А.Ш. (покупатель) заключён договор купли-продажи машиноместа № 317, расположенного в многоквартирном доме по адресу: [redacted], этаж –3, площадью 14,3 кв.м.

Цена машиноместа по договору составила 2 557 500 руб., уплачена истцом в полном объёме.

14 ноября 2017 г. машиноместо передано по акту приёма-передачи, право собственности зарегистрировано за истцом.

Согласно пункту 5.2 договора купли-продажи, гарантийный срок на машиноместо исчисляется с момента подписания сторонами передаточного акта машиноместа и составляет 5 (пять) лет.

В течение гарантийного срока неоднократно выявлялись протечки потолка машиноместа с площадью намокания более 1 кв.м.

24 января и 26 февраля 2021 г. комиссией управляющей компании ООО «Юнисервис» составлены акты о возникновении протечек, согласно которым на машиноместе № 317, расположенном на –3 уровне паркинга произошло протекание через деформационные швы и трещины потолочного покрытия. Последствием протечек стали белёсые пятна и потёки в зоне расположения машиноместа № 317, а также на автомобиле, находящимся на парковочном месте.

Согласно данным ЕГРЮЛ, ОАО «Садовые кварталы» 14 декабря 2018 г. реорганизовано путём присоединения к АО «Интеко».

10 февраля 2021 г. Якубов А.Ш. обратился к АО «Интеко» с претензией об отказе от договора купли-продажи в связи с невозможностью использования машиноместа по его прямому назначению, возврате денежных средств по договору и разницы в стоимости на дату отправки претензии.

Данная претензия оставлена без удовлетворения.

Якубов А.Ш. обратился за проведением независимой экспертизы в АНО «ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР «НЕЗАВИСМАЯ ЭКСПЕРТИЗА», согласно заключению которого причиной протечек являются дефекты в строительных конструкциях перекрытия над машиноместом № 317. Дефекты представлены негерметизированными деформационными швами, зазорами и отверстиями, являются следствием некачественно выполненных строительно-монтажных работ. Реагенты и технические жидкости, растворённые в атмосферных осадках, скапливаются над перекрытием –3 уровня паркинга. Сквозь деформационные швы и трещины в железобетонной конструкции раствор, имеющий свойства электролита, стекает на парковочное место № 317 и припаркованный на этом месте автомобиль, тем самым способствуя возникновению коррозии кузова.

Возражая против удовлетворения требований, ответчик ходатайствовал о назначении судебной экспертизы.

Определением суда от 23 июня 2021 г. назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «КЭТРО».

Согласно выводам судебного эксперта, причиной протечек в указанном выше нежилом помещении (машиноместе № 317) является некачественно загерметизированный деформационный шов стяжки пола, находящийся над этим машиноместом. Определить период образования дефекта (допущен при строительстве объекта, является несоответствием строительным, техническим и иным нормам, а также договору купли-продажи от 10 апреля 2017 г., или является следствием естественного износа), не представляется возможным, так как с момента ввода МКД в эксплуатацию прошло более пяти лет (МКД введён в эксплуатацию 30 июня 2014 г.).

Отказывая в удовлетворении иска суд первой инстанции, установив наличие указанных выше недостатков товара, указал, что в ходе судебного разбирательства не нашёл своего подтверждения факт наличия неустранимых строительных недостатков машиноместа, при наличии которых истец вправе требовать возврата денежных средств, уплаченных за товар.

Доказательств несоответствия машиноместа условиям договора купли-продажи не представлено.

Также суд принял во внимание, что несмотря на то, что договор заключён в 2017 году с указанием срока гарантии 5 лет, строительство дома и ввод его в эксплуатацию осуществлено в июне 2014 года, с момента передачи машиноместа в 2017 году впервые о выявленных недостатках товара истец заявил 24 января 2021 г. – за пределами гарантийного срока, доказательств обращения ранее, как и наличия протечек за ранний период, не представлено.

С указанными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с принятыми постановлениями судов первой, апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно статье 469 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи (пункт 1).

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (пункт 2).

Аналогичные положения содержатся в пунктах 1 и 2 статьи 4 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г № 2300-I «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) в силу которых продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу,

оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Также статьёй 18 Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе:

– потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула);

– потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчётом покупной цены;

– потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;

– потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом;

– отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счёт потребитель должен возвратить товар с недостатками.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причинённых ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные данным законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя (пункт 1).

Требования, указанные в пункте 1 этой статьи, предъявляются потребителем продавцу либо уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю (пункт 2).

Потребитель вправе предъявить требования, указанные в абзацах втором и пятом пункта 1 данной статьи, изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортёру.

Вместо предъявления этих требований потребитель вправе возвратить изготовителю или импортёру товар ненадлежащего качества и потребовать возврата уплаченной за него суммы (пункт 3).

Пунктом 6 этой же статьи установлено, что в отношении товара, на который установлен гарантийный срок, продавец (изготовитель), уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортёр отвечает за недостатки товара, если не докажет, что они возникли после передачи товара потребителю вследствие нарушения потребителем правил использования, хранения или транспортировки товара, действий третьих лиц или непреодолимой силы.

В силу положений статьи 19 Закона о защите прав потребителей потребитель вправе предъявить предусмотренные статьёй 18 данного закона требования к продавцу (изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортёру) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности (пункт 1).

Гарантийный срок товара, а также срок его службы исчисляется со дня передачи товара потребителю, если иное не предусмотрено договором (пункт 2).

Таким образом, из названных выше положений закона следует, что в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, потребитель по своему выбору вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы, а также потребовать полного возмещения убытков, причинённых ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. При этом потребитель вправе предъявить данные требования к продавцу если недостатки товара обнаружены в течение гарантийного срока, который исчисляется со дня передачи товара потребителю. В отношении товара, на который установлен гарантийный срок, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что они возникли после передачи товара по вине потребителя, действий третьих лиц, или непреодолимой силы, т.е. обязанность доказать данные обстоятельства лежит на продавце.

Как следует из материалов дела, 10 апреля 2017 г. истец приобрёл у ответчика по договору купли-продажи машиноместо в многоквартирном доме по указанному выше адресу, гарантийный срок на машиноместо установлен в пять лет с момента его передачи покупателю.

Недостатки в приобретённом машиноместе были выявлены в период гарантийного срока, исчисляемого с момента передачи машиноместа покупателю, об указанных недостатках товара при заключении договора купли-продажи продавец истца не уведомил.

Причиной протечек в указанном выше машиноместе является некачественно загерметизированный деформационный шов стяжки пола, находящийся над этим машиноместом, что подтверждается заключением судебной экспертизы, а также заключением эксперта, представленным в материалы дела стороной истца.

Доказательств, свидетельствующих о том, что недостатки товара возникли после передачи товара потребителю по его вине, а также в результате действий третьих лиц, или непреодолимой силы продавцом не представлено.

Таким образом, из установленных судом обстоятельств следует, что в приобретённом истцом товаре выявлены недостатки, о которых продавец покупателя не уведомил, недостатки товара выявлены в установленный договором гарантийный срок, в этот же срок истцом направлена продавцу претензия об отказе от договора, возврате цены по договору и уплате разницы в стоимости машиноместа на дату отправки претензии. Доказательств вины покупателя в возникновении недостатков товара продавцом не представлено, в связи с чем решение суда об отказе в иске противоречит приведённым выше нормам материального права.

Нельзя согласиться и с доводом суда о том, что в ходе судебного разбирательства не установлен факт неустранимых строительных недостатков машиноместа, поскольку такое условие для отказа от договора предусмотрено для технически сложных товаров, к которым товар по настоящему делу (машиноместо) не относится.

Учитывая изложенное, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить решение Никулинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2023 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Руководствуясь статьями 390^{14}, 390^{15}, 390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Никулинского районного суда г. Москвы от 29 июня 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 24 апреля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 сентября 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи