



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ23-158-К2

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

5 марта 2024 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Киселёва А.П. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Аносова Дмитрия Владимировича к публичному акционерному обществу «ПИК-специализированный застройщик» о взыскании денежных средств в счёт уменьшения цены договора, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Аносова Дмитрия Владимировича на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 28 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2023 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Аносова Д.В., его представителя Красковского Н.Л., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также представителя ПАО «ПИК СЗ» Ревазову Ю.Г., возражавшую против удовлетворения кассационной

жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Аносов Д.В. обратился в суд с иском к ПАО «ПИК СЗ» о взыскании 661 828,16 руб. в счёт уменьшения цены по договору участия в долевом строительстве, неустойки – 152 220,48 руб., расходов на оплату услуг представителя – 60 000 руб., почтовых расходов – 157,78 руб., расходов на оплату услуг нотариуса – 2 300 руб., компенсации морального вреда – 20 000 руб. и штрафа.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 28 июля 2022 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 февраля 2023 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2023 г. указанные судебные постановления оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем поставлен вопрос об отмене принятых судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В. от 25 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 в возражениях на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 30 ноября 2016 г. между Аносовым Д.В. и ПАО «Группа Компаний ПИК» (в настоящее время – ПАО «ПИК СЗ») заключён договор участия в долевом строительстве жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], корпус 1.5/2, по условиям которого застройщик обязался построить жилой дом, ввести его в эксплуатацию и не позднее 15 сентября 2017 г. передать истцу объект долевого строительства – квартиру 137 с отделкой.

Согласно пункту 9.2.1 данного договора гарантийный срок на объект долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет пять лет со дня подписания акта приёма-передачи.

В соответствии с пунктом 9.2.2 этого договора гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет три года со дня подписания первого акта приёма-передачи или иного документа о передаче объекта долевого строительства с любым из участников долевого строительства сданного в эксплуатацию дома.

Пунктом 9.2.3 этого же договора установлено, что гарантийный срок на имущество, входящее в комплектацию квартиры (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка), равен гарантийному сроку, установленному производителями этого имущества, на работы по установке данного имущества – один год.

12 октября 2017 г. сторонами подписан акт приёма-передачи квартиры без замечаний.

Согласно экспертному заключению ООО «Независимая оценка и экспертиза» от 16 марта 2022 г., подготовленному по заказу Аносова Д.В., в квартире имеются строительные дефекты (недостатки): неровности плавного очертания поверхности обоев по подготовленной поверхности, локальные вздутия (бугры), неровности

подготовленной поверхности с отслоением полотен от основания, неровности плоскости облицовки плиткой, изменение характера звучания при простукивании, значительное количество теней на стенах при боковом свете, неровности плоскости ламината, механические повреждения дверного блока в виде деформации с отслоением элементов облицовки, то есть недостатки имеются на настенных покрытиях, напольных покрытиях и дверном проёме. Стоимость устранения недостатков (дефектов) составляет 661 828,16 руб.

Претензия Аносова Д.В. от 4 апреля 2022 г. об уменьшении цены договора на указанную выше сумму застройщиком оставлена без удовлетворения.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции указал на то, что недостатки (дефекты) касаются качества отделки квартиры, гарантийный срок на которые составляет один год (пункт 9.2.3 договора), а истец обратился с иском по истечении данного срока, а также срока, предусмотренного пунктом 5 статьи 19 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-І «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

С указанным выводом суда первой инстанции согласились суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции.

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

Согласно статье 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 № 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 (часть 1).

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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (часть 5).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 5<sup>1</sup>).

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд (часть 6).

Застройщик не несёт ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведённого самим участником долевого строительства или привлечёнными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (часть 7).

Таким образом, из указанных выше положений закона следует, что гарантийные сроки для объекта долевого строительства устанавливаются договором и не могут составлять менее чем пять лет, а на технологическое и инженерное оборудование, входящие в состав такого объекта долевого строительства, – три года.

В соответствии с пунктом 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей недопустимыми условиями договора, ущемляющими права потребителя, являются условия, которые нарушают правила, установленные международными договорами Российской Федерации, данным законом, законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей. Недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя, ничтожны.

Установленный пунктом 9.2.3 договора участия в долевом строительстве гарантийный срок на работы по установке имущества, входящего в комплектацию

квартиры (двери, включая дверные ручки, сантехника, окна, напольные и настенные покрытия, трубы и электропроводка), равный одному году, противоречит положениям части 5 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ.

Таким образом, указанное условие договора ограничивает права потребителя, гарантированные ему Законом о защите прав потребителей, а соответственно, ущемляет права потребителя – участника долевого строительства, в связи с чем является ничтожным в силу положений статьи 16 Закона о защите прав потребителей.

Это судом учтено не было, что привело к принятию решения, не соответствующего положениям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд апелляционной инстанции и кассационный суд общей юрисдикции ошибку суда первой инстанции не исправили.

Допущенное судами нарушение является существенным, поскольку оно привело к неправильному разрешению спора, и может быть устранено только путём отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить решение Пресненского районного суда г. Москвы от 28 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2023 г., а дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

**определила:**

решение Пресненского районного суда г. Москвы от 28 июля 2022 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 февраля 2023 г. и определение судебной коллегии по

гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 22 июня 2023 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи