



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 81-КГ26-5-К8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

7 июля 2026 г.

председательствующего Марьина А.Н.,
судей Горшкова В.В. и Назаренко Т.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Блаженко Сергея Викторовича, Блаженко Екатерины Алексеевны к обществу с ограниченной ответственностью «СДС-Строй» о защите прав потребителей, по кассационной жалобе Блаженко Сергея Викторовича на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 17 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав Блаженко С.В., представителя Блаженко Е.А., Блаженко С.В. Скоробогатову И.Ю., поддержавших доводы жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Блаженко С.В. и Блаженко Е.А. обратились в суд с уточненным иском к обществу с ограниченной ответственностью «СДС-Строй» (далее – ООО «СДС-Строй») о защите прав потребителей. Требования мотивированы тем, что квартира [] в доме [] б» по [] принадлежит истцам на праве собственности на основании договора купли-продажи от 8 ноября 2013 г. с использованием кредитных денежных средств. Застройщиком жилого дома является ООО «СДС-Строй». В ходе

эксплуатации квартиры выявлены существенные строительные недостатки, которые не позволяют использовать квартиру по назначению.

Истцы в адрес ответчика направляли претензии 18 января 2016 г., 11 апреля 2016 г., 30 сентября 2019 г., 31 августа 2020 г., в которых указывали на выявленные недостатки, просили произвести замену квартиры, а также возместить убытки в виде неотделимых улучшений и стоимости экспертизы, которые оставлены без удовлетворения. Существенность недостатков установлена вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Кемеровской области от 24 мая 2022 г. по делу № А27-19617/2020.

Решением Центрального районного суда г. Кемерово Кемеровской области от 10 сентября 2024 г. (с учетом определения об исправлении описки от 12 ноября 2024 г.) исковые требования удовлетворены частично. С ООО «СДС-Строй» в пользу истцов взысканы стоимость указанной квартиры в размере 5 870 000 руб., неустойка за просрочку удовлетворения требований потребителя в размере 2 000 000 руб., компенсация морального вреда в размере 80 000 руб., штраф в размере 1 000 000 руб., всего – 8 950 000 руб., по 4 475 000 руб. в пользу каждого истца.

На истцов возложена обязанность в течение шести месяцев после выплаты всех взысканных сумм по данному решению суда передать ООО «СДС-Строй» указанную квартиру на основании акта приема-передачи, подписанного сторонами, приобретенную по договору купли-продажи с использованием кредитных средств от 8 ноября 2013 г., заключенному между истцами и ООО «СДС-Финанс», расторгнув его путем исполнения истцами обязательства по погашению кредитной задолженности перед АО «Газпромбанк». В остальной части исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 17 апреля 2025 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

В кассационной жалобе поставлен вопрос об отмене апелляционного определения и определения кассационного суда общей юрисдикции, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 10 марта 2026 г. заявление Блаженко С.В. удовлетворено. Срок подачи кассационной жалобы на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 17 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г. восстановлен.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 28 мая 2026 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, Судебная коллегия находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу апелляционного определения и постановления кассационного суда общей юрисдикции.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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 20 сентября 2011 г. между ООО «СДС-Строй» и ЗАО «Строительное управление Томской домостроительной компании» (в настоящее время АО «Строительное управление Томской Домостроительной компании» г. Томск) заключен договор генерального подряда, по условиям которого последний принял на себя обязательство выполнить комплекс строительно-монтажных работ по строительству жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED]).

Согласно пунктам 1.1, 4.1 договора генподряда АО «Строительное управление Томской Домостроительной компании» г. Томск гарантирует надлежащее качество используемых материалов, выполняемых работ, соответствие их ГОСТ, ТУ, СНИП.

Гарантийный срок обслуживания инженерных систем объекта недвижимости составляет пять лет с момента ввода в эксплуатацию (пункт 11.2 договора генерального подряда).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдано администрацией г. Кемерово 30 апреля 2013 г.

Согласно передаточному акту от 20 мая 2013 г. указанный объект, в том числе и квартира 113, передан застройщиком ООО «СДС-Строй» инвестору ООО «СДС-Финанс».

8 ноября 2013 г. между ООО «СДС-Финанс» (продавец) и Блаженко С.В., Блаженко Е.А. (покупатели) заключен договор купли - продажи жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED] [REDACTED], цена договора составила 2 203 000 руб.

Объект недвижимости передан покупателям по акту приема-передачи от 8 ноября 2013 г., право совместной собственности зарегистрировано за истцами в установленном законом порядке 14 ноября 2013 г.

В ходе эксплуатации выявлены строительные недостатки, в связи с чем стороной истца направлены претензии с требованием о замене квартиры, возмещении убытков, которые ответчиком оставлены без удовлетворения.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Кемеровской области от 24 мая 2022 г. по иску ООО «СДС-Строй» к АО «Строительное управление Томской Домостроительной компании» о взыскании убытков установлен существенный недостаток указанного жилого дома и, как следствие, квартиры истцов, на основании проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы, в ходе которой в квартире истцов выявлены недостатки торцевой стеновой панели в виде наличия трещин, несоответствия конструктивных параметров требованиям проектной документации и несоответствия теплотехнических параметров требованиям СП 54.13330.2016 и СП 50.13330.2012.

Причиной возникновения и проявления трещин является использование при монтаже здания некачественных панелей, которые не соответствуют по своим конструктивным параметрам требованиям проектной документации. Данные несоответствия сами по себе являются значительными недостатками ограждающих конструкций квартиры истцов. Трещины в торцевой панели являются неустранимым дефектом – заделка трещин не может дать положительного результата.

Определением Центрального районного суда г. Кемерово от 12 февраля 2024 г. по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ФБУ «Кемеровская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации».

Согласно выводам в заключении судебной строительно-технической экспертизы от 12 июля 2024 г. рыночная стоимость квартиры истцов на момент проведения экспертизы составляет 5 870 000 руб.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции, оценив представленные доказательства, в том числе заключение, проведенной на основании определения Арбитражного суда Кемеровской области по делу № А27-19617/2020 судебной экспертизы, составленной ООО «Кузбасс-Эксперт» от 31 января 2022 г., и также заключение судебной экспертизы, составленной ФБУ «Кемеровская лаборатория судебной экспертизы Министерства юстиции Российской Федерации» от 12 июля 2024 г., пришел к выводу об обоснованности заявленных исковых требований.

Отказывая в применении последствий пропуска срока исковой давности, суд первой инстанции исходил из того, что выявленные недостатки выполненных ответчиком работ относятся к существенным и в силу положений пункта 6 статьи 19 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей), срок обращения в суд, составляющий в данном случае 10 лет, не пропущен, поскольку данный срок подлежит исчислению с даты передачи квартиры истцам – 8 ноября 2013 г. и, соответственно,

заканчивается 8 ноября 2023 г., в то время как настоящий иск предъявлен 12 июля 2023 г., то есть в пределах названного срока.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции, учитывая обстоятельства и даты предъявления претензий ответчику (18 января 2016 г., 11 апреля 2016 г., 30 сентября 2019 г.), их содержание, из которых следует, что требования предъявлены только в части недостатков той же торцевой стеновой панели (стены в квартире), которые выявлены при проведении судебной экспертизы при рассмотрении дела № А27-19617/2020 в Арбитражном суде Кемеровской области, пришел к выводу о том, что общий срок исковой давности истек 18 января 2019 г., 11 апреля 2019 г. и 30 сентября 2021 г. соответственно, в то время как с иском в суд истцы обратились 12 июля 2023 г., то есть с пропуском срока исковой давности.

Отклоняя вывод суда первой инстанции о начале течения срока исковой давности с даты передачи квартиры истцам (8 ноября 2013 г.), суд апелляционной инстанции исходил из того, что спорная квартира была передана первому покупателю – ООО «СДС-Финанс» по передаточному акту 20 мая 2013 г., в связи с чем десятилетний срок, в течение которого потребитель может предъявить требование о наличии существенных недостатков истек 20 мая 2023 г.

С выводами суда апелляционной инстанций согласился кассационный суд общей юрисдикции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что апелляционное определение и определение суда кассационной инстанции приняты с существенными нарушениями норм права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Существенным недостатком товара является неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки (абзац девятый преамбулы Закона о защите прав потребителей).

В силу статьи 7 Закона о защите прав потребителей потребитель имеет право на то, чтобы товар (работа, услуга) при обычных условиях его использования, хранения, транспортировки и утилизации был безопасен для жизни, здоровья потребителя, окружающей среды, а также не причинял вред имуществу потребителя. Требования, которые должны обеспечивать безопасность товара (работы, услуги) для жизни и здоровья потребителя, окружающей среды, а также предотвращение причинения вреда имуществу потребителя, являются обязательными и устанавливаются законом или в установленном им порядке (пункт 1).

Изготовитель (исполнитель) обязан обеспечивать безопасность товара (работы) в течение установленного срока службы или срока годности товара (работы).

Если в соответствии с пунктом 1 статьи 5 указанного закона изготовитель (исполнитель) не установил на товар (работу) срок службы, он обязан обеспечить безопасность товара (работы) в течение десяти лет со дня передачи товара (работы) потребителю (пункт 2).

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (пункт 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 6 статьи 19 Закона о защите прав потребителей в случае выявления существенных недостатков товара потребитель вправе предъявить изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) требование о безвозмездном устранении таких недостатков, если докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента. Указанное требование может быть предъявлено, если недостатки товара обнаружены по истечении двух лет со дня передачи товара потребителю, в течение установленного на товар срока службы или в течение десяти лет со дня передачи товара потребителю в случае неустановления срока службы. Если указанное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления потребителем или обнаруженный им недостаток товара является неустранимым, потребитель по своему выбору вправе предъявить изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) иные предусмотренные пунктом 3 статьи 18 этого Закона требования или вернуть товар изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

Особой разновидностью гарантийного срока является срок службы, который устанавливается с участием потребителей для дополнительной защиты покупателя или заказчика при приобретении им товаров или результатов работ длительного пользования. Покупатель вправе потребовать от изготовителя безвозмездного устранения существенных недостатков, если

они были обнаружены потребителем в пределах срока службы, а если срок службы не установлен – то в пределах 10 лет.

Согласно пункту 1 статьи 196 Гражданского кодекса Российской Федерации общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 этого кодекса.

В силу пункта 1 статьи 200 указанного кодекса, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Таким образом, по общему правилу начало течения срока определено моментом, когда истец узнал или должен был узнать о нарушении его права.

Суд апелляционной инстанции, определяя срок исковой давности руководствовался как нормами 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» о гарантийных сроках строительства, так и нормами Закона о защите прав потребителя о 10-летнем сроке исковой давности, применяемом при отсутствии установленного срока службы товара.

При этом судом апелляционной инстанции было учтено, что несмотря на наличие претензий у истцов к качеству строительства, только ступившим в законную силу решением Арбитражного суда Кемеровской области от 24 мая 2022 г. по иску ООО «СДС-Строй» к АО «Строительное управление Томской Домостроительной компании» о взыскании убытков установлен существенный недостаток указанного жилого дома и, как следствие, квартиры истцов, на основании проведенной по делу судебной строительно-технической экспертизы. До указанного момента ни истцам, ни самому застройщику не было известно о том, что выявленные недостатки квартиры являются существенными и носят неустранимый характер.

Таким образом применение судом апелляционной инстанции срока исковой давности в соответствии с положениями 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» к спорным правоотношениям, возникшими между потребителем и изготовителем (застройщиком) является неправомерным.

Закон о защите прав потребителей самостоятельно регулирует сроки и способы защиты прав потребителей при обнаружении существенных недостатков результата работ/товара длительного пользования.

Истцы приобрели спорную квартиру по договору купли-продажи у инвестора ООО «СДС-Финанс», которое в спорных правоотношениях не является потребителем, а является профессиональным участником

на рынке недвижимости, который приобрел спорную квартиру для дальнейшей ее реализации физическим лицам.

В Центральный районный суд г. Кемерово истцы обратились 12 июля 2023 г., то есть менее чем через год после установления неустранимости недостатка квартиры и вступления в силу решения Арбитражного суда Кемеровской области.

Суд апелляционной инстанции, критикуя выводы суда первой инстанции о начале течения срока исковой давности с момента передачи квартиры истцам, указал, что этот срок необходимо исчислять с момента передачи квартиры ООО «СДС-Финанс», фактически приравняв инвестора – юридическое лицо – к потребителю, исчислив специальный срок защиты права с момента передачи квартиры инвестору.

При таких обстоятельствах, судом апелляционной инстанции не установлен момент начала течения срока исковой давности по заявленным требованиям, указаны разные сроки, противоречащие друг другу.

Кроме того, необходимо отметить, что на объект долевого участия (квартиру) срок службы не устанавливается, так как он установлен на многоквартирный дом и его отдельные части и элементы. Каждый многоквартирный дом имеет свой определенный срок службы. Прежде всего на срок службы дома влияют используемые технологии, период времени возведения дома, материалы основных конструктивных элементов: фундамента, стен, колонн, кровли (крыши).

Срок службы современных многоквартирных жилых домов варьируется от 50 до 80 лет, в зависимости от материала, используемого застройщиком при возведении дома (панельные дома, блочные дома, кирпичная кладка, монолит и т.п.).

В приложении № 7 к Методическим указаниям, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 июня 2016 г. № 358 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке», установлены сроки службы объектов капитального строительства. Так, здания и сооружения массового строительства в обычных условиях эксплуатации (здания жилищно-гражданского и производственного строительства) – 80 лет; здания и сооружения с деревянными внешними несущими стенами – 50 лет.

Данные обстоятельства судами не устанавливались и не учитывались.

Таким образом, судом апелляционной инстанции допущено неправильное применение норм материального права и не соблюдены требования о законности и обоснованности судебного постановления, что не было исправлено кассационным судом общей юрисдикции. Допущенные нарушения 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

апелляционное определение и постановление суда кассационной инстанции подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 17 апреля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 4 сентября 2025 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

