

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС25-1348

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26 мая 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Эквилибриум» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 2 декабря 2024 г. по делу № А65-17459/2021,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Эквилибриум» (далее – ООО «Эквилибриум», общество, истец, заявитель) обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «МДД-Недвижимость» (далее – ООО «МДД-Недвижимость», компания) и индивидуальному предпринимателю Нитенко Денису Владимировичу (далее – ИП Нитенко Д.В., предприниматель) о взыскании в солидарном порядке 698 638 руб. стоимости устранения недостатков, 8 000 руб. расходов на проведение независимой экспертизы, 698 638 руб. неустойки по Закону Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) за период с 11 октября 2020 г. по 18 июля 2021 г. с начислением по день фактического исполнения обязательств по выплате присужденной денежной суммы, штрафа в размере 50 % от присужденной денежной суммы на основании Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Якупова А.И.

Определением от 1 марта 2023 г. судом принято уточнение исковых требований, в соответствии с которым ООО «Эквилибриум» просило взыскать с ИП Нитенко Д.В. 1 418 146,25 руб. стоимости устранения недостатков, 8 000 руб. расходов по досудебной экспертизе, 193 353,57 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами с начислением процентов по день фактического исполнения обязательств по уплате. Данным же определением ООО «МДД-Недвижимость» привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования на предмет спора.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10 апреля 2023 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 июня 2023 г., исковые требования удовлетворены частично, с ИП Нитенко Д.В. в пользу ООО «Эквилибриум» взысканы убытки в размере 1 418 146,25 руб. и расходы по оценке в размере 8 000 руб., с указанием на начисление на присужденную сумму задолженности в размере 1 418 146,25 руб. процентов со дня вступления решения в законную силу по день фактического исполнения; в остальной части иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 26 сентября 2023 г. принятые по делу судебные акты отменены, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Протокольным определением от 6 декабря 2023 г. ООО «МДД-Недвижимость» привлечено по делу в качестве соответчика.

Также ООО «Эквилибриум» обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к ИП Нитенко Д.В. о взыскании 1 137 850,22 руб. стоимости устранения недостатков, а также процентов за пользование чужими денежными средствами на присужденную сумму со дня вступления решения в законную силу.

Определением от 24 августа 2023 г. исковое заявление принято к производству суда с присвоением делу № А65-20923/2023. Данным же определением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Якупова А.И. и ООО «МДД-Недвижимость».

Определением от 12 декабря 2023 г. для совместного рассмотрения объединены в одно производство дела № 65-17459/2021 и № А65-20923/2023 с присвоением номера А65-17459/2021. Этим же определением принят отказ ООО «Эквилибриум» от заявления о процессуальном правопреемстве, производство по заявлению в рамках дела № А65-17459/2021 прекращено.

До принятия решения по существу спора ООО «Эквилибриум» неоднократно уточнялись иски, согласно которым ООО «Эквилибриум» просило взыскать солидарно с ИП Нитенко Д.В. и ООО «МДД-Недвижимость» убытки в размере 1 418 146,25 руб., убытки в размере 1 137 850,22 руб., расходы по оценке в размере 8 000 руб., с учетом начисления процентов за пользование чужими денежными средствами на присужденную

сумму, начиная со дня вступления в законную силу решения суда до его фактического исполнения.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 5 августа 2024 г., в удовлетворении исковых требований отказано; с ООО «Эквилибриум» в доход федерального бюджета взыскана государственная пошлина в размере 35 780 руб.; с ООО «Эквилибриум» в пользу ИП Нитенко Д.В. взысканы судебные расходы в размере 143 000 руб. за проведение по делу судебной экспертизы.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 2 декабря 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

Дело истребовано из Арбитражного суда Республики Татарстан 1 апреля 2025 г.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, судья Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между ИП Нитенко Д.В. (заказчик) и ООО «МДД-Недвижимость» (исполнитель) 10 января 2018 г. заключен договор № 09, в соответствии с условиями которого заказчик поручает, а исполнитель обязуется организовать производство работ по строительству жилого дома.

Общая стоимость работ в соответствии с пунктом 6 данного договора составляет 2 565 000 руб.

Согласно пункту 20 указанного договора на строение дается гарантия сроком 60 месяцев со дня получения технического паспорта и распространяется на целостность несущей конструкции (панелей), протекание кровли.

Договор между ИП Нитенко Д.В. и ООО «МДД-Недвижимость» был исполнен, жилой дом построен, что не оспаривалось в рамках настоящего дела.

22 июня 2018 г. между Нитенко Д.В. (продавец) и Якуповой А.И. (покупатель) был заключен договор купли-продажи недвижимости (жилого

дома с земельным участком), в соответствии с условиями которого продавец обязуется передать в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять и оплатить жилой дом и земельный участок, принадлежащие продавцу на праве собственности. Как пояснил представитель ИП Нитенко Д.В. при рассмотрении дела в суде первой инстанции, продажа объектов недвижимости была осуществлена в предпринимательских целях.

Совокупная стоимость приобретаемых объектов недвижимости составляет 2 565 000 руб.

В процессе эксплуатации жилого дома на несущей конструкции (панели) дома образовалась трещина, вследствие чего, возникло сквозное продувание по углам конструкции по всей ее высоте.

В соответствии с заключением АНО «СЭЦ «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА» от 17 марта 2020 г. № 72-20, составленным на основании договора, заключенного с Якуповой А.И., выявленные дефекты являются результатами некачественного выполнения работ при строительстве дома с нарушением требований: пункта 8 СП 64.13330.2011 «Деревянные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-25-80», пункта 6.3 и пункта 6.11 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные».

Стоимость устранения дефектов согласно заключению по состоянию на 2 квартал 2020 г. составила 698 638 руб.

27 августа 2020 г. Якуповой А.И. в адрес ООО «МДД-Недвижимость» была направлена претензия с требованием о возмещении стоимости устранения недостатков и затрат на экспертизу.

20 апреля 2021 г. между Якуповой А.И. (цедент) и ООО «Эквилибриум» (цессионарий) заключен договор уступки прав требования (цессии), в соответствии с которым цедент уступила цессионарию право требования к ООО «МДД-Недвижимость» и ИП Нитенко Д.В. на взыскание убытков за строительные недостатки дома, выявленные в гарантийный период.

Указанные обстоятельства послужили основанием обращения ООО «Эквилибриум» в суд с первоначальными требованиями по настоящему делу.

Требования ООО «Эквилибриум», заявленные при новом рассмотрении в рамках дела № А65-20923/2023, объединенным с настоящим делом, о взыскании с ИП Нитенко Д.В. стоимости устранения недостатков в размере 1 137 850,22 руб., обусловлены выявлением дополнительно недостатков некачественно выполненных работ при строительстве жилого дома при проведении судебной экспертизы по настоящему делу, ранее не заявленных.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, в том числе заключение судебной экспертизы, руководствуясь статьями 15, 308, 382, 388, 393, 454, 469, 475, 476, 477, 549 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), разъяснениями, изложенными в пункте 12 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», отказали в иске.

При этом судебные инстанции исходили из того, что правоотношения в рамках настоящего дела возникли из договора купли-продажи, который регулируется положениями главы 30 Гражданского кодекса.

Учитывая, что договором купли-продажи объекта недвижимости гарантийный срок не установлен, а законом не оговорены специальные сроки, в течение которых покупатель может предъявить требование по качеству приобретенного недвижимого имущества, то в силу пункта 2 статьи 477 Гражданского кодекса требования к продавцу объекта недвижимости в отношении недостатков товара могли быть предъявлены в том случае, если недостатки были обнаружены в пределах двух лет со дня передачи объекта недвижимости покупателю.

Установив, что претензии покупателя к продавцу о возмещении стоимости работ по устранению недостатков жилого дома были заявлены за пределами установленного законом двухлетнего срока предъявления требований по качеству, суды пришли к выводу о необоснованности требований истца.

Выражая свое несогласие с выводами судов, заявитель указывает, что согласно пункту 2 статьи 470 Гражданского кодекса в случае, когда договором купли-продажи предусмотрено предоставление продавцом гарантии качества товара, продавец обязан передать покупателю товар, который должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 Гражданского кодекса, в течение определенного времени, установленного договором (гарантийного срока).

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 статьей 477 Гражданского кодекса (пункт 1 статьи 477 Гражданского кодекса). Если на товар установлен гарантийный срок, покупатель вправе предъявить требования, связанные с недостатками товара, при обнаружении недостатков в течение гарантийного срока (пункт 3 статьи 477 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 2 статьи 477 Гражданского кодекса 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 2 лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

Суды не учли тот факт, что продавец ИП Нитенко Д.В. является застройщиком жилого дома и гарантийный срок для объекта должен составлять 5 лет.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы выполненные ООО «МДЛ-Недвижимость» работы по договору от 10 января 2018 г. № 09 требованиям СНиП, ГОСТам, условиям указанного договора и другим нормативным документам, в части выявленных недостатков, не соответствуют, а именно: СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные»:

пункты 4.3, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.8, 6.10, 9.19; СП 64.13330.2011 «СНиП П-25-80. Деревянные конструкции»: пункты 8.1, 8.65, 8.78; ГОСТ 20850-2014 «Конструкции деревянные клееные несущие. Общие технические условия»: пункт 6.3.4.; СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СПиП 23-02-2003»: пункты 4.1, 5.7; договор от 10.01.2018 №09: пункт 20. Характер заявленных и освидетельствованных экспертом недостатков (дефектов) свидетельствует об их возникновении вследствие некачественного выполнения строительных работ и работ по изготовлению клееных стеновых панелей. Стоимость устранения отступлений от указанных требований в выполненных работах, ухудшающих их качество, в спорной части, составила 1 418 146,25 руб., а также 1 137 850,22 руб.

В ходе судебного разбирательства представители ИП Нитенко Д.В. и ООО «МДД-Недвижимость» согласились с результатами судебной экспертизы, стоимость устранения дефектов не оспорили.

В соответствии с пунктом 6 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства должны вестись в соответствии с проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических

В силу статьи 55 ГрК РФ документом, подтверждающим выполнение строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации, является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Указанный документ выдается застройщику.

Согласно пункту 16 статьи 1 ГрК РФ, застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Из совокупного толкования указанных правовых норм следует, что ответственным за надлежащее проведение строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства является застройщик.

Разрешение на строительство выдавалось ответчику ИП Нитенко Д.В., который фактически являлся застройщиком данного объекта, а потому срок предъявления к нему требований покупателем недвижимости не может составлять меньше срока предъявления требований по качеству строительных работ.

Несмотря на отсутствие между ИП Нитенко Д.В. и Якуповой А.И. договора подряда, к рассматриваемым правоотношениям, помимо иных норм, применима статья 723 Гражданского кодекса.

В соответствии с пунктом 1 статьи 723 Гражданского кодекса, в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда,

ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения установленной за работу цены;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (статья 397).

Согласно пунктам 1, 3 статьи 724 Гражданского кодекса если иное не установлено законом или договором подряда, заказчик вправе предъявить требования, связанные с ненадлежащим качеством результата работы, при условии, что оно выявлено в сроки, установленные настоящей статьей. Заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

В силу статьи 737 Гражданского кодекса в случае обнаружения недостатков во время приемки результата работы или после его приемки в течение гарантийного срока, а если он не установлен, - разумного срока, но не позднее двух лет (для недвижимого имущества - пяти лет) со дня приемки результата работы, заказчик вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков.

Положениями пункта 2 статьи 755 Гражданского кодекса, Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. Потребитель имеет право потребовать безвозмездного устранения недостатков товара. Подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Согласно преамбуле Закона о защите прав потребителей, указанный Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами, владельцами агрегаторов информации о товарах (услугах) при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг).

Поскольку в сложившейся ситуации покупателем жилого дома выступило физическое лицо, приобретающее жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а продавцом выступила организация независимо от ее организационно-правовой формы, правоотношения между продавцом и покупателем будут регулироваться в том числе и нормами Закона о защите прав потребителей (пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда

Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Это представляет право покупателю жилого дома предъявить требования в связи с наличием в нем недостатков не только к продавцу, но и к застройщику как изготовителю, поскольку в силу пункта 3 статьи 18 Закона о защите прав потребителей потребитель вправе предъявить требования, указанные в абзацах 2 и 5 пункта 1 статьи 18 Закона о защите прав потребителей изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру.

Статьей 29 Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь; возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя (пункт 1).

Требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе (пункт 3).

Материалами дела подтверждается, что недостатки в жилом доме возникли в период гарантийного срока в связи с ненадлежащим качеством объекта индивидуального жилищного строительства.

Истец считает, что участниками спорного правоотношения в данном случае являются ИП Нитенко Д.В. и ООО «МДД-Недвижимость», а потому убытки подлежат взысканию с них в солидарном порядке.

Согласно пункту 2 статьи 307 Гражданского кодекса основанием для возникновения обязательства является договор, причинение вреда и др. Поэтому застройщика надлежит рассматривать в качестве надлежащего субъекта ответственности за качество построенного объекта, т.е. лица, на

которое возложены гарантийные обязательства.

Истец учитывает тот факт, что между ООО «МДД-Недвижимость» и Якуповой А.И. отсутствуют прямые договорные отношения, при этом полагает, что обязательство застройщика возникает на основании закона и представляется возможным применение норм гражданского законодательства (пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса).

Возникающие между застройщиком, инвестором и покупателем недвижимости могут квалифицироваться как отношения из договора участия в долевом строительстве с последующим применением норм о гарантиях качества объекта, гарантийных сроках и объеме ответственности застройщика (определения Верховного Суда Российской Федерации от 21 марта 2018 г. № 304-ЭС17-18668 по делу № А75-15559/2016; от 12 апреля 2018 г. № 309-ЭС18-2541 по делу № А60-42218/2016; от 25 ноября 2020 г. № 307-ЭС20-18241 по делу № А56-31239/2019; от 18 октября 2019 г. № 301-ЭС19-17116 по делу № А39-2255/2018).

Согласно статье 4 Федерального закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный срок построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. По смыслу названной нормы сторонами договора на участие в долевом строительстве являются застройщик и участник долевого строительства (дольщик).

В соответствии со статьей 7 Закона № 214-ФЗ качество объекта долевого строительства, передаваемого застройщиком дольщику, должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В связи с этим существенным является вопрос о периоде времени, который составляет гарантийный срок на построенный объект, а также особенности исчисления срока исковой давности.

Согласно пункту 3 статьи 724 Гражданского кодекса заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

На основании статьи 756 Гражданского кодекса при предъявлении требований, связанных с ненадлежащим качеством результата работ, применяются правила, предусмотренные пунктами 1 - 5 статьи 724 настоящего Кодекса. При этом предельный срок обнаружения недостатков в соответствии с пунктом 2 и 4 статьи 724 настоящего Кодекса составляет пять лет.

Пункт 2 статьи 724 Гражданского кодекса предусматривает, что в случае, когда на результат работы не установлен гарантийный срок, требования, связанные с недостатками результата работы, могут быть предъявлены заказчиком при условии, что они были обнаружены в разумный срок, но в

пределах двух лет со дня передачи результата работы, если иные сроки не установлены законом, договором или обычаями делового оборота.

Однако истец полагает, что подобный сокращенный гарантийный срок следует применять к результату работ, который не имеет капитального характера. На примере здания, жилого дома речь может идти об элементах благоустройства, малых архитектурных формах, инженерном или технологическом оборудовании, отделки (внутренней и внешней) и т.д.

Относительно конструктивных элементах, несущих или ограждающих конструкциях дома применению подлежит абзац 2 статьи 756 Гражданского кодекса, которым предусмотрен пятилетний срок для обнаружения недостатков.

Названные нормы применяются по аналогии и тогда, когда требование по устранению недостатков в недвижимом имуществе предъявляется не заказчиком, а собственником такого имущества.

Согласно пункту 5 статьи 724 Гражданского кодекса гарантийный срок начинается течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком. Эта норма диспозитивна.

Положениями частей 5 и 5.1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет, за исключением технологического и инженерного оборудования, в отношении которого этот срок установлен в три года. По общему правилу гарантийный срок исчисляется с момента передачи долищику объекта, являвшегося предметом договора (например, квартиры).

Применительно же к рассмотренному спору исчислять гарантийный срок равный 5 (пяти) годам следует с момента передачи жилого дома первому его фактическому владельцу - гр. Якуповой А.И., то есть с 22 июня 2018 г.

Иной подход, в рассматриваемом случае, абсолютно противоречит смыслу, который законодатель закладывал при установлении пятилетнего гарантийного срока для объекта строительства, с учетом его специфики и характеристик.

Гарантийный срок на индивидуальный жилой дом устанавливается договором и не может составлять менее 5 лет (пункт 4 части 4.2 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ).

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Эквилибриум» на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 25 апреля 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного

суда от 5 августа 2024 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 2 декабря 2024 г. по делу № А65-17459/2021 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 15 июля 2025 г. на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова