

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 306-ЭС25-1348

г. Москва

Дело № А65-17459/2021

Резолютивная часть определения объявлена 15 июля 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 25 июля 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

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 в соответствии с Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей, Закон № 2300-1) 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 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; 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.

Судебные акты мотивированы установлением недостатков объекта недвижимости и стоимости их устранения по результатам судебной экспертизы; ответственность ИП Нитенко Д.В. как продавца объекта недвижимости и заказчика строительных работ, в связи с чем срок предъявления к нему требований покупателем объекта недвижимости не может составлять меньше срока предъявления требований по качеству строительных работ.

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 с указанием на неправильное применение статьей 475, 477, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс); на противоречие указанным нормам выводов судов о том, что гарантийный срок по требованиям к ИП Нитенко Д.В. как к продавцу не может быть меньше гарантийного срока, установленного договором подряда, в соответствии с которым строился объект недвижимости.

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

ООО «Эквилибриум» также обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением 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, 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 исковые требования, 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 жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество просит отменить принятые судебные акты, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 26 мая 2025 г. жалоба общества вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзывах на жалобу предприниматель и компания просят оставить судебные акты без изменения.

От общества поступило ходатайство о рассмотрении жалобы в отсутствие заявителя.

Представители сторон в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом.

В соответствии со статьей 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) неявка указанных лица не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291¹¹ АПК РФ).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

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, введен в эксплуатацию на основании решения исполнительного комитета Пестречинского муниципального района Республики Татарстан от 12 апреля 2018 г.

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 10 июля 2020 г. № 72-20, составленным на основании договора от 17 марта 2020 № 72-20, 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 для обращения ООО «Эквилибриум» в суд с настоящими требованиями.

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, 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.

Поскольку договором купли-продажи объекта недвижимости гарантийный срок не был 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 требование к продавцу объекта недвижимости в отношении недостатков товара могли быть предъявлены в том случае, если они были обнаружены в пределах двух лет с момента передачи объекта недвижимости покупателю.

Учитывая, что спорный объект недвижимости был принят покупателем по акту приема-передачи 22 июня 2018 г., претензия в адрес продавца о выявленных недостатках жилого дома была направлена 19 июля 2021 г., то есть за пределами установленного законом двухлетнего срока предъявления требований по качеству, суды указали на отсутствие оснований для удовлетворения требований к ИП Нитенко Д.В., отметив при этом, что установленный статьей 724 Гражданского кодекса срок обнаружения недостатков и предъявления требований по качеству подрядных работ, не может быть применен к обязательствам сторон, вытекающим из договора купли-продажи.

Не применим к рассматриваемым правоотношениям, по мнению судов, и гарантийный срок для объекта долевого строительства, установленный частью 5 статьи 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 - Закон № 214-ФЗ), поскольку в соответствии с частью 1 статьи 1 данный Закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Договор, послуживший основанием для приобретения объекта недвижимости Якуповой А.И., не относится к договору, направленному на привлечение денежных средств граждан для строительства.

Требования ООО «Эквилибриум» к ООО «МДД-Недвижимость» суды признали не подлежащими удовлетворению, поскольку последнее не принимало на себя обязательств перед Якуповой А.И., договорные отношения между ними отсутствуют.

Отклоняя ссылку на Закон о защите прав потребителей, суды указали, что ООО «МДД-Недвижимость» не является изготовителем (застройщиком), производителем товаров для реализации их потребителям.

Обязательства по строительству дома возникли на основании заключенного ИП Нитенко Д.В. договора подряда от 10 января 2018 г., стороной которого истец не является, в связи с чем гарантийные обязательства ООО «МДД-Недвижимость» перед ООО «Эквилибриум» отсутствуют.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 454 Гражданского кодекса 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 силу пункта 1 статьи 469 Гражданского кодекса продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

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.

Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями (пункт 2 статьи 469 Гражданского кодекса).

Товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 настоящего Кодекса, в момент передачи покупателю, если иной момент определения соответствия товара этим требованиям не предусмотрен договором купли-продажи, и в пределах разумного срока должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются (пункт 1 статьи 470 Гражданского кодекса).

В случае, когда договором купли-продажи предусмотрено предоставление продавцом качества товара, продавец обязан передать покупателю товар, который должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 настоящего Кодекса, в течение определенного времени, установленного договором (гарантийного срока) (пункт 2 статьи 470 Гражданского кодекса).

Гарантийный срок начинает течь с момента передачи товара покупателю (статья 457 Гражданского кодекса), если иное не предусмотрено договором купли-продажи (пункт 1 статьи 471 Гражданского кодекса).

Если порядок проверки качества товара не установлен в соответствии с пунктом 1 статьи 474 Гражданского кодекса, то проверка качества товара производится в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно применяемыми условиями проверки товара, подлежащего передаче по договору купли-продажи (пункт 2 статьи 474 Гражданского кодекса).

Пунктом 1 статьи 475 Гражданского кодекса предусмотрено, что если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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 по договору купли-продажи и потребовать возврата за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору (пункт 2 статьи 475 Гражданского кодекса).

Правила статьи 475 Гражданского кодекса, за исключением права покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору, применяются и в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи о ее качестве (статья 557 Гражданского кодекса).

В силу пункта 1 статьи 476 Гражданского кодекса продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы (пункт 2 статьи 476 Гражданского кодекса).

Таким образом, из положений статьи 476 Гражданского кодекса следует, что бремя доказывания причин возникновения недостатков товара распределяется между сторонами договора купли-продажи (поставки) в зависимости от того, установлен ли на товар гарантийный срок.

Согласно пункту 1 статьи 477 Гражданского кодекса, 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 настоящей статьей.

Пунктом 2 названной статьи предусмотрено, что 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 двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

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).

Аналогичная норма предусмотрена пунктом 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителей.

Из данных норм права, а также из определения Конституционного Суда Российской Федерации от 24 марта 2015 г. № 557-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы граждан Фасгиева Анатолия Нургалеевича и Фасгиевой Земфиры Сабитовны на нарушение их конституционных прав пунктом 1 статьи 196, пунктом 2 статьи 199, пунктом 1 статьи 200, пунктом 2 статьи 477 Гражданского кодекса и абзацем вторым пункта 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителей», пункта 6 Обзора судебной практики по делам о защите прав потребителей, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18 октября 2023 г., следует, что если договором купли-продажи гарантийный срок на него не установлен, а законом не оговорены специальные сроки, в течение которых покупатель мог предъявить требование по качеству приобретенного недвижимого имущества, то в силу пункта 2 статьи 477 Гражданского кодекса срок предъявления к продавцу требований в отношении недостатков объекта недвижимости составляет два года со дня его передачи покупателем, и в этом случае действуют общие правила исчисления срока исковой давности, предусмотренные пунктом 1 статьи 200 Гражданского 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 (пункт 1 статьи 200 Гражданского кодекса).

Таким образом, пунктом 2 статья 477 Гражданского кодекса установлен двухлетний срок обнаружения недостатков товара с целью предъявления претензии во внесудебном порядке и не является сроком исковой давности для судебной защиты.

Обращение покупателя в суд после истечения гарантийного срока не лишает его права на судебную защиту, но обязывает представить доказательства обнаружения недостатков именно в течение гарантийного срока.

Разрешая настоящий спор в отношении требований, предъявленных к ИП Нитенко Д.В., суды правомерно исходили из того, что спорные правоотношения возникли из договора купли-продажи недвижимости от 22 июня 2018 г., которые регулируются главой 30 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, судами не учтены доводы истца о том, что о наличии строительных недостатков в приобретенном объект недвижимости покупателю, как следует из искового заявления, стало известно через 5 месяцев после начала его эксплуатации (на несущей конструкции образовалась трещина, вследствие которой сквозное продувание по углам конструкции), то есть в пределах двух лет с момента передачи объекта по договору купли-продажи от 22 июня 2018 г., заключенному с ИП Нитенко Д.В.

По утверждению истца, Якупова А.И. первоначально обратилась по поводу недостатков жилого дома к ИП Нитенко Д.В., который перенаправил ее к ООО «МДД-Недвижимость» в соответствии с принятыми последним гарантийными обязательствами по договору подряда.

ООО «МДД-Недвижимость» пыталось устранить недостатки (трещину), однако они появились вновь.

С целью установления причин образования недостатков и размера затрат для их устранения Якупова А.И. обратилась в экспертную организацию АНО

«СЭЦ СТРОЙЭКСПЕРТИЗА», заключив договор от 17 марта 2020 г. По результатам выполненной строительно-технической экспертизы составлено заключение от 10 июля 2020 г., согласно выводам которого жилой дом имеет дефекты в результате некачественного выполнения работ при строительстве и нарушения требований строительных норм и правил, стоимость устранения недостатков по состоянию на 2 квартал 2020 г. составила 698 638 руб.

Аналогичные выводы относительно причин имеющихся недостатков жилого дома содержатся и в заключении судебной строительно-технической экспертизы от 25 января 2023 г., выполненной ООО «ЦСНО Эталон», при этом стоимость устранения недостатков выполненных работ, ухудшивших качество жилого дома, определена экспертами в размере 1 418 146,25 руб.

По результатам экспертизы от 10 июля 2020 г. Якупова А.И. направила ООО «МДД-Недвижимость» претензию от 27 августа 2020 г. о выявленных недостатках и возмещении расходов на их устранение; претензия в адрес ИП Нитенко Д.В. была направлена 19 июля 2021 г.

Однако требования Якуповой А.И. не были удовлетворены в добровольном порядке, ни продавцом (ИП Нитенко Д.В.), ни ООО «МДД-Недвижимость», осуществившим строительство дома, в связи с чем истец 20 июля 2021 г. обратился в суд за защитой нарушенных прав.

Указав, что претензия по качеству жилого дома могла быть предъявлена покупателем продавцу недвижимости не позднее двух лет с момента передачи объекта по акту от 22 июня 2018 г., то есть до 22 июня 2020 г., в то время как требование о возмещении стоимости устранения недостатков недвижимости было заявлено истцом по истечении установленного пунктом 2 статьи 477 Гражданского кодекса срока, в связи с чем основания для возложения ответственности на ИП Нитенко Д.В. отсутствуют, суды не дали оценку последовательным пояснениям ООО «МДД Недвижимость» о том, что заключая договор на строительство жилого дома, подрядчик (исполнитель) проинформировал заказчика (ИП Нитенко Д.В.) о том, что строящийся дом не будет соответствовать нормам СНиП, однако заказчик согласился с

технологией строительства, о чем имеется запись в пункте 8 договора от 10 января 2018 г., не установили, могли ли быть недостатки обнаружены при покупке (передаче) дома, при том, что из договора купли-продажи не следует, что продавец, которому выдавалось разрешение на строительство объекта недвижимости, предупреждал покупателя о строительстве дома с нарушением строительных норм, а также, когда покупатель, исходя из фактических обстоятельств, узнала или должна была узнать о нарушении ее прав вследствие передачи дома с недостатками, наличие которых подтверждено результатами внесудебной экспертизы от 10 июля 2020 г. и в последующем судебной экспертизы от 25 января 2023 г., не проверили доводы истца (покупателя) о том, что недостатки были обнаружены в пределах двух лет со дня передачи объекта недвижимости, что подтверждается заключением договора от 17 марта 2020 г. с АНО «СЭЦ «СТРОЙЭКСПЕРТИЗА».

Выводы судов о пропуске сроков предъявления требований к продавцу по недостаткам проданного объекта недвижимости сделаны без учета правовой позиции Конституционного суда Российской Федерации, изложенной в определении от 24 марта 2015 № 557-О о том, что к исковым требованиям потребителя, связанными с недостатками товаров, на которые гарантийные сроки или сроки годности не установлены, применяются общие сроки исковой давности (пункт 1 статьи 200, пункт 2 статьи 477, абзац 2 пункта 1 статьи 19 Закона № 2300-1).

На основании изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что обжалуемые судебные акты приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права, при неполном исследовании обстоятельств, имеющих существенное значение для правильного разрешения спора, поэтому данные судебные акты на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует установить все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, дать надлежащую правовую квалификацию правоотношениям сторон, оценку доводам и возражениям участвующих в деле лиц и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 176, 291¹¹-291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Г.Г. Попова