



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ17-25

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25 июля 2017 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 судебном заседании гражданское дело по иску Насоновой Н. Г. к ООО «МИЦ-СтройКапитал» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда

по кассационной жалобе Насоновой Н. Г. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н., выслушав объяснения Насоновой Н.Г., поддержавшей доводы кассационной жалобы, объяснения представителей ООО «МИЦ-СтройКапитал» Хантимирова В.С., Овчинниковой Д.М. и Демиденко М.Е., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Насонова Н.Г. обратилась в суд с иском к ООО «МИЦ-СтройКапитал» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры за период с 1 февраля по 25 февраля 2016 г. в размере 78 400,89 руб., компенсации морального вреда в размере 20 000 руб. и штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», указав, что ответчик передал квартиру с нарушением срока, установленного договором участия в долевом строительстве.

Решением Истринского городского суда Московской области от 6 июня 2016 г. исковые требования Насоновой Н.Г. удовлетворены в полном объеме.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2016 г. решение суда первой инстанции отменено, принято новое решение, которым в удовлетворении иска отказано.

Насоновой Н.Г. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2016 г., как незаконного.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 13 июня 2017 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 кассационной жалобы, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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 норм права допущены при рассмотрении данного дела.

Судами установлено и из материалов дела следует, что 18 мая 2015 г. между Насоновой Н.Г. (участник) и ООО «МИЦ-СтройКапитал» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве (с использованием кредитных средств) от 18 мая 2015 г. № В/1-248-И (далее – договор участия в долевом строительстве), в соответствии с условиями которого застройщик обязался построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости в срок, предусмотренный пунктом 6.1 договора, передать участнику объект долевого строительства (однокомнатную квартиру), расположенный по адресу: [REDACTED] область, [REDACTED] муниципальный район, [REDACTED], [REDACTED], в секции 3 на 13 этаже, с порядковым номером на площадке 4, общей площадью 51,11 кв. м, а участник обязался уплатить цену по договору и принять объект долевого строительства (л.д. 7–17).

Насонова Н.Г. исполнила свои обязательства, оплатив в полном объеме объект долевого строительства (л.д. 18–19, 21).

Согласно пункту 10.5 договора участия в долевом строительстве неотъемлемой частью договора является приложение № 2 «Параметры строительной готовности объекта долевого строительства», по условиям которого на момент передачи участнику по передаточному акту объект долевого

строительства должен отвечать согласованным сторонами при заключении договора требованиям.

Срок передачи квартиры определен в пункте 6.1 договора участия в долевом строительстве – в течение 4 календарных месяцев, исчисляемых с 1 октября 2015 г., но не позднее 31 января 2016 г.

25 января 2016 г. произведен осмотр жилого помещения Насоновой Н.Г. совместно с представителем застройщика. Сторонами подписаны акт комиссионного осмотра и дефектная ведомость, согласно которым выявлены недостатки квартиры. При этом выполнение работ по устранению данных недостатков отнесено к параметрам строительной готовности объекта долевого строительства и предусмотрено пунктами 2 и 3 приложения № 2 к договору участия в долевом строительстве и разделом проектной документации «Технические характеристики жилого помещения» (л.д. 48–49).

Указанные акт осмотра и дефектная ведомость подписаны представителем ответчика, где сторонами зафиксировано, что при комиссионном осмотре помещения были выявлены недостатки, согласно которым качество помещения не соответствует договору и проектной документации и такие недостатки являются основанием для отказа в подписании передаточного акта. Установлен срок устранения недостатков – 24 февраля 2016 г.

После устранения недостатков передаточный акт подписан сторонами 25 февраля 2016 г. В акте отражено то, что, поскольку застройщик устранял выявленные недостатки в отношении объекта долевого строительства, стороны подписывают этот акт позднее срока, оговоренного в договоре для передачи объекта долевого строительства участнику (л.д. 22).

Удовлетворяя искивые требования, суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком нарушены права истца как потребителя в связи с несвоевременным выполнением обязательств в части передачи объекта долевого строительства (квартиры) в установленный договором участия в долевом строительстве срок.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции пришел к выводу о том, что ООО «МИЦ-СтройКапитал» не допустило нарушения срока устранения недостатков, поскольку исполнило обязательства в части возведения жилого дома, своевременно и надлежащим образом известило истца о готовности объекта, вводе его в эксплуатацию и необходимости принятия жилого помещения на основании акта приема-передачи. При этом недостатки, зафиксированные в акте комиссионного осмотра и дефектной ведомости от 25 января 2016 г., имеют легкоустранимый характер, не привели к ухудшению качества квартиры, не снизили ее потребительских свойств и не свидетельствуют о вине ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит данные выводы суда апелляционной инстанции не основанными на законе.

В соответствии с частью 1 статьи 12 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 об участии в долевом строительстве) обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная названной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика 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.

На основании частей 1, 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого

строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

Как установлено судом, по условиям договора участия в долевом строительстве квартира подлежала передаче истцу не позднее 31 января 2016 г.

В соответствии с пунктом 4 статьи 12 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком.

В силу части 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда составлен акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

Из содержания вышеуказанных норм права в их взаимосвязи и разъяснений Верховного Суда Российской Федерации следует, что застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением отраженных в

акте несоответствий объекта долевого строительства установленным требованиям.

Как установлено судами, объект долевого строительства был осмотрен истцом, о чем 25 января 2016 г. составлены акт осмотра и дефектная ведомость, содержащие указания на недостатки квартиры, то есть отказ принять объект долевого строительства был вызван нарушением ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства, соответствующего условиям договора.

При таких обстоятельствах выводы суда апелляционной инстанции об отсутствии вины ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства ошибочны и противоречат положениям части 1 статьи 7 и части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, поскольку данное нарушение вызвано устранением выявленных и указанных 25 января 2016 г. в акте комиссионного осмотра и дефектной ведомости недостатков квартиры, повлекших несоответствие объекта долевого строительства параметрам строительной готовности, предусмотренной условиями договора долевого участия в строительстве и технической документации, в связи с чем Насонова Н.Г. воспользовалась правом требования устранения выявленных недостатков и правомерно отказалась от подписания передаточного акта, что соответствует положениям части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве и не свидетельствует о злоупотреблении правом с ее стороны.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2016 г. нельзя признать законными, оно подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить возникший спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 29 августа 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи