



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 31-КГ17-11

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

13 февраля 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Романовского С.В.,  
судей Киселёва А.П. и Рыженкова А.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Вороновой Ирины Геннадьевны к ОАО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» о защите прав потребителей

по кассационной жалобе Вороновой И.Г. на решение Новочебоксарского городского суда Чувашской Республики от 30 января 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Чувашской Республики от 26 апреля 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Вороновой И.Г. Спиридонова А.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» Замалиевой В.А., просившей кассационную жалобу отклонить,

**установила:**

Воронова И.Г. обратилась в суд с иском к ОАО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» о защите прав потребителей.

Исковые требования мотивированы тем, что 28 мая 2015 г. между сторонами был заключен договор долевого участия, в соответствии с условиями которого ответчик взял на себя обязательство передать истце квартиру с условным номером 45 на третьем этаже многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED] позиция 1, общей площадью 80,5 кв.м. Цена объекта долевого участия строительства составляет

3 096 262 руб., срок окончания строительства по договору – 4 квартал 2015 года.

Воронова И.Г. в полном объеме выполнила свои обязательства, оплатив стоимость квартиры в соответствии с условиями договора. Однако ответчик надлежащим образом условия договора не выполняет. В соответствии с техническим описанием жилого помещения, являющимся неотъемлемой частью договора, в разделе «Конструктивные элементы» в графе «Межкомнатные перегородки» указан материал «кирпич». Фактически в построенной ответчиком квартире межкомнатные перегородки сделаны из пазогребневых плит, что не соответствует условиям заключенного между сторонами договора. Кроме того, все электрические розетки не были надлежащим образом прикреплены к стене. Направленная истицей 29 декабря 2015 г. претензия была отклонена ОАО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» по основаниям соответствия объекта долевого участия проектно-сметной документации.

На этом основании Воронова И.Г. с учетом уточнения исковых требований просила уменьшить цену объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №23-1 от 28 мая 2015 г. с 3 096 262 руб. до 3 005 233 руб., взыскать с ответчика 91 029 руб., убытки, понесенные истицей в связи с необходимостью получения заключения специалиста в сумме 12 000 руб., неустойку за неудовлетворение требований потребителя об устранении недостатков работ в сумме 33 346 741,74 руб., компенсацию морального вреда в сумме 500 000 руб., штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 50% от присужденной суммы, судебные расходы на оплату услуг представителя.

Решением Новочебоксарского городского суда Чувашской Республики от 30 января 2017 г. иск Вороновой И.Г. удовлетворен в части. Уменьшена цена объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №23-1 от 28 мая 2015 г. с 3 096 262 руб. до 3 005 233 руб.; с АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» в пользу Вороновой И.Г. взысканы 91 029 руб., компенсация морального вреда в размере 1 000 руб., штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере 46 014,50 руб. В удовлетворении иска о взыскании убытков в сумме 12 000 руб., а также неустойки в сумме 33 346 741,74 руб. отказано. С АО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» в доход местного бюджета взыскана государственная пошлина в размере 3 230,87 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Чувашской Республики от 26 апреля 2017 г. решение суда первой инстанции в части удовлетворения исковых требований отменено. В указанной части по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

В кассационной жалобе Воронова И.Г. просит отменить вышеназванные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 27 декабря 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, объяснения относительно кассационной жалобы, 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.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 28 мая 2015 г. между ОАО «Ипотечная корпорация Чувашской Республики» и Вороновой И.Г. заключен договор участия в долевом строительстве №23-1.

Объектом долевого строительства является квартира с условным номером 45 на третьем этаже многоквартирного жилого дома по адресу: [REDACTED], позиция 1, общей площадью 80,5 кв.м. Плановое окончание строительства и ввод дома в эксплуатацию – 4 квартал 2015 года. Стоимость объекта долевого строительства в размере 3 096 262 руб. оплачена истицей в полном объеме.

В соответствии с техническим описанием жилого помещения, являющимся неотъемлемой частью договора, в разделе «Конструктивные элементы» в графе «Межкомнатные перегородки» указан материал «кирпич». Фактически в построенной ответчиком квартире межкомнатные перегородки сделаны из пазогребневых плит.

Истица 29 декабря 2015 г. направила застройщику претензию об устранении недостатков, связанных с межкомнатными перегородками и ненадлежащим прикреплением электрических розеток. Ответчик недостатки по розеткам устранил, в замене материала межкомнатных перегородок отказал, ссылаясь на то, что проектной декларацией, составленной на основе проектной документации, получившей положительное заключение государственной экспертизы, возведение указанных перегородок предусматривалось из пазогребневых плит.

Удовлетворяя иск Вороновой И.Г. в части уменьшения цены договора и взыскания стоимости работ, необходимых для приведения квартиры в

соответствие с условиями договора, суд первой инстанции, положив в основу заключение эксперта №16-08/2016 от 30 августа 2016 г., пришел к выводу о несоответствии материала, из которого возведены в квартире истицы межкомнатные перегородки, условиям заключенного между сторонами договора.

Поскольку между сторонами согласован материал, из которого должны быть изготовлены межкомнатные перегородки, судом отклонены возражения ответчика о праве застройщика в соответствии с пунктом 2.4 договора вносить без дополнительного уведомления участника незначительные архитектурные, структурные изменения, а также заменять строительные материалы или оборудование, указанные в проектной документации, на эквивалентные по качеству строительные материалы или оборудование, при условии, что по завершении строительства объект долевого строительства будет отвечать требованиям проектной документации.

Установив нарушения прав Вороновой И.Г. как потребителя, суд, учитывая принцип разумности и справедливости, взыскал компенсацию морального вреда в сумме 1 000 руб., а также штраф в размере 50% от сумм, присужденных истице.

Отказывая в удовлетворении требований о взыскании убытков, связанных с обращением к специалисту в сумме 12 000 руб., суд указал на то, что данные расходы являются судебными, но поскольку по делу была проведена судебная экспертиза, данные расходы истицы не являлись необходимыми.

Не установив фактического состава, необходимого для привлечения ответчика к ответственности, предусмотренной пунктом 3 статьи 30 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей», суд отказал в иске в части взыскания неустойки.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая по делу новое решение об отказе в иске Вороновой И.Г. в полном объеме, судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Чувашской Республики исходила из того, что применив пазогребневые плиты для возведения межкомнатных перегородок, ответчик допустил отступление от условий договора. Вместе с тем доказательств, с достаточностью и достоверностью подтверждающих ухудшение в связи с этим качества объекта долевого строительства, материалы дела не содержат, а потому оснований для уменьшения цены квартиры не имеется.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 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»

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.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных выше 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2 статьи 7 указанного закона).

По смыслу приведенных правовых норм при установлении факта отступления застройщика от условий договора, предусматривающих возведение межкомнатных перегородок из кирпича, именно на ответчика возлагается обязанность доказывания того обстоятельства, что замена строительных материалов произведена на эквивалентные по качеству, а также что возведение межкомнатных перегородок из пазогребневых плит не привело к ухудшению качества объекта долевого строительства.

Однако суд в нарушение положений статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации возложил обязанность по доказыванию факта некачественного строительства объекта на истицу – потребителя, в то время, как бремя доказывания надлежащего исполнения обязательств возлагается на застройщика.

Суд апелляционной инстанции не указал в своем определении, на каких доказательствах основан вывод о том, что изменение используемого застройщиком материала не привело к ухудшению качества перегородки, и, соответственно, квартиры, в связи с чем данное утверждение не может быть признано обоснованным, а апелляционное определение – соответствующим положениям статей 198 и 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, в связи с чем апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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 Верховного суда Чувашской Республики от 26 апреля 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи