



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 4-КГ21-4-К1
№ 2-2485/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

4 мая 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселева А.П.,
судей Романовского С.В. и Кротова М.В.,

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело по иску Береговой Ирины Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «Северная страна» о взыскании стоимости устранения недостатков, компенсации морального вреда, неустойки и штрафа

по кассационной жалобе Береговой Ирины Владимировны на решение Химкинского городского суда Московской области от 30 августа 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2020 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения представителя Береговой И.В. Желтова С.В., просившего жалобу удовлетворить,

установила:

Берегова И.В. обратилась в суд с иском к ООО «Северная страна» (далее – общество, застройщик) о взыскании стоимости расходов на устранение недостатков в размере 2 779 255 рублей, неустойки за нарушение сроков устранения недостатков за период с 1 сентября 2018 г. по 15 августа 2019 г. в размере 9 699 600 рублей и за период с 15 августа 2019 г. по дату фактического исполнения обязательств, компенсации морального вреда в размере 200 000 рублей, штрафа в размере 6 339 427 рублей, а также судебных расходов.

В обоснование своих требований истица указала на то, что 15 октября 2014 г. между ней и обществом заключен договор долевого участия в строительстве, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать ей квартиру в многоквартирном доме. После передачи застройщиком квартиры в период гарантийного срока обнаружены недостатки в виде попадания воды в жилое помещение со стороны наклонного окна. Кроме того, летом температура помещения повышена, зимой понижена, в квартиру проникает шум, пыль и сквозняк. На претензию истицы с указанием недостатков общество ответило отказом.

Решением Химкинского городского суда Московской области от 30 августа 2019 г. иск удовлетворен частично: с общества в пользу истицы взыскана компенсация расходов на устранение недостатков в размере 344 644 рублей, неустойка за нарушение сроков устранения недостатков за период с 1 сентября 2018 г. по 15 августа 2019 г. в размере 30 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 20 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, а также судебные расходы. Также с застройщика в пользу истицы взыскана неустойка в размере 1% в день, начисленная на сумму 344 644 рубля за период с момента вступления решения суда в законную силу и по день исполнения денежного обязательства, но не более суммы компенсации на устранение недостатков в размере 344 644 рублей, с учетом взысканной судом суммы неустойки (30 000 рублей). С истицы в пользу общества взысканы судебные расходы на оплату экспертного заключения в размере 70 080 рублей. С учетом взаимозачета удовлетворенных требований с ответчика в пользу истицы взыскана сумма в размере 368 158 рублей.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского областного суда от 2 декабря 2019 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2020 г. судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Берегова И.В. просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 2 апреля 2021 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 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения допущены при рассмотрении настоящего дела.

Судом установлено, что 15 октября 2014 г. между Береговой И.В. и ООО «Северная страна» заключен договор участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу [REDACTED], и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартиру со строительным номером [REDACTED], расположенную на 7 этаже, проектной площадью 82,9 кв. м, а участник долевого строительства обязался оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1 октября 2015 г. квартира принята истицей по передаточному акту.

После передачи застройщиком квартиры в период гарантийного срока обнаружены недостатки в виде попадания воды в жилое помещение со стороны наклонного окна. Кроме того, летом температура помещения повышена, зимой понижена, в квартиру проникает шум, пыль и сквозняк.

Согласно заключению специалиста ООО «Центр по проведению судебных экспертиз и исследований «Судебный эксперт» от 4 марта 2019 г., предоставленного Береговой И.В., стоимость устранения недостатков в квартире составляет 2 779 255 рублей.

20 июля и 19 декабря 2018 г. Береговой И.В. в адрес ответчика направлены претензии относительно качества квартиры с указанием на недостатки и просьбой в семидневный срок устранить протечки гидроизоляции в окне или возместить расходы на устранение недостатков.

Письмом от 25 января 2019 г. обществом отказано в удовлетворении указанных претензий с указанием на рецензию ООО «СтройЭкспертСервис» на поступившее от истицы экспертное заключение ООО «Центр Экспертизы и Оценки «Альянс».

В ходе рассмотрения дела определением от 17 мая 2019 г. судом назначена комплексная строительно-техническая и оценочная экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО «СЭР-КЛИН» от 23 июля 2019 г. стоимость работ по устранению установленных недостатков составила 428 400 рублей. При этом эксперты исходили из того, что замена алюминиевых окон и витражей с однокамерными стеклопакетами на деревянные окна и витражи с двухкамерными стеклопакетами не требуется.

Разрешая спор и частично удовлетворяя иск, суд первой инстанции, положив в основу решения названное заключение эксперта, исходил из того, что трещины в стеклопакетах возникли в результате механического воздействия изнутри помещения, а потому стоимость их устранения, а также регулировки фурнитуры подлежат исключению из стоимости устранения недостатков, в связи с чем определил сумму подлежащую взысканию с ответчика в размере 344 644 рублей. Также суд указал, что установленные окна и витражи хотя и не соответствуют предусмотренным в договоре окнам и витражам, однако не требуют замены, поскольку в целом характеристики стеклопакетов удовлетворяют повышенным требованиям в части безопасности и поддержания комфортных условий микроклимата.

Указанную позицию суда первой инстанции поддержали суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что с выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) 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 названной статьи).

Заключенный с застройщиком договор долевого участия в строительстве (приложение № 1 к договору от 15 октября 2014 г.) предусматривает установку в квартире деревянных окон и витражей с двухкамерными стеклопакетами, однако ответчиком в нарушение этого условия договора и проектной документации при строительстве установлены окна с однокамерными стеклопакетами. Данное обстоятельство в ходе рассмотрения дела не оспаривалось и подтверждено материалами дела, в частности, заключением эксперта ООО «СЭР-КЛИН» от 23 июля 2019 г., положенным судом в основу своего решения (т. 1, л.д. 218, ответ на вопрос 4).

Таким образом, судами установлено, что объект долевого строительства построен застройщиком с отступлением от условий договора, в связи с чем суду надлежало установить привело ли такое нарушение к ухудшению качества объекта.

В экспертном заключении отсутствует однозначный ответ на вопрос, ухудшают ли качество квартиры окна с однокамерными стеклопакетами по сравнению с двухкамерными, поскольку эксперт в своем заключении указал лишь на то, что в целом характеристики однокамерных стеклопакетов удовлетворяют требованиям в части безопасности и поддержания комфортных условий микроклимата в квартире (ответ на вопрос 5).

При этом расчет общей стоимости устранения недостатков выполнен судебным экспертом без учета замены однокамерных стеклопакетов на двухкамерные, что способствовало необоснованному уменьшению суммы, подлежащей взысканию с ответчика.

Ссылаясь на недостаточную ясность экспертного заключения в данной части, отсутствие однозначного ответа на вопрос о влиянии однокамерных стеклопакетов на качество квартиры и возможности вызова эксперта в судебное заседание ввиду его увольнения из экспертной организации, сторона истца в судах первой и апелляционной инстанций ходатайствовала о

проведении повторной экспертизы, однако данное ходатайство в нарушение требований статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации было отклонено.

Также судами в нарушение статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не дана надлежащая правовая оценка представленному истицей заключению специалиста от 4 марта 2019 г. № 131/19, в котором указано на то, что установленные застройщиком однокамерные стеклопакеты противоречат проекту и используются для остекления лоджий и балконов, где не предусматривается поддержание комфортной температуры. При этом в ответе на вопрос 5 судебные эксперты со ссылкой на сайт производителя установленных к квартире истицы витражей также указали, что одинарный стеклопакет считается устаревшим решением на фоне активно развивающихся энергосберегающих технологий, но благодаря низкой стоимости и легкому весу по-прежнему пользуется спросом. Оптимальнее всего выбирать его для холодного остекления балконов и лоджий, дач, помещений, которые не отапливаются (нежилые, производственные). Также, в целях экономии, он может быть установлен на балконный блок, выходящий на уже застекленный балкон или лоджию.

При таких обстоятельствах судебные постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с требованиями закона.

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 Московского областного суда от 2 декабря 2019 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 31 августа 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Московский областной суд.

Председательствующий

Судьи