



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № АПЛ23-351

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

3 октября 2023 г.

Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
членов коллегии

Зайцева В.Ю.,
Вавилычевой Т.Ю.,
Зинченко И.Н.

при секретаре
с участием прокурора

Иванове В.Н.
Клевцовой Е.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании административное дело по административному исковому заявлению Золотова Олега Олеговича о признании недействующими подпунктов «в», «г», «д», «е» пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 г. № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства»

по апелляционной жалобе Золотова О.О. на решение Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2023 г. по делу № АКПИ23-463, которым в удовлетворении административного иска отказано.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Зайцева В.Ю., возражения представителя Правительства Российской Федерации Поповой О.В. относительно доводов апелляционной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей апелляционную жалобу необоснованной, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Правительство Российской Федерации 23 марта 2022 г. приняло постановление № 442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства» (далее – Постановление), которое размещено на «Официальном интернет-портале правовой информации» (www.pravo.gov.ru) 25 марта 2022 г. и опубликовано в Собрании законодательства Российской Федерации 28 марта 2022 г., № 13.

Пунктом 1 Постановления, включающим подпункты «а» – «н», установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в период со дня вступления в силу Постановления (25 марта 2022 г.) по 30 июня 2023 г. включительно. В частности, подпунктами «в» – «е» данного пункта к таким особенностям отнесены следующие:

передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, подписываемому участником долевого строительства и застройщиком с учетом следующих особенностей: при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства и застройщик до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства обеспечивают составление акта осмотра в соответствии с подпунктом «л» указанного пункта с участием лица, обладающего специальными познаниями и необходимой квалификацией в соответствии с подпунктом «к» названного пункта (далее – специалист), отношения по оплате услуг которого регулируются в соответствии с подпунктом «м» поименованного пункта; при отсутствии существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства застройщик и участник долевого строительства указывают в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства перечень недостатков (дефектов) (далее – недостатки), подлежащих безвозмездному устранению застройщиком. При наличии разногласий относительно указанного перечня он определяется согласно акту осмотра, составленному с участием специалиста в соответствии с подпунктом «л» названного пункта (подпункт «в»);

при обнаружении существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, подтвержденных актом осмотра, составленным с участием специалиста в соответствии с подпунктом «л» указанного пункта, участник долевого строительства вправе отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и предъявить требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в соответствии с подпунктом «д» названного пункта либо отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства и исполнения договора участия в долевом строительстве (далее также – договор) и предъявить требования к застройщику о возврате денежных средств и уплате процентов в соответствии

с частью 2 статьи 9 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) (подпункт «г»);

при выявлении отступлений от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве обязательных требований, приведших к ухудшению качества объекта долевого строительства, или иных недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства обращается к застройщику с требованием о безвозмездном устранении выявленных недостатков, если иное не установлено Постановлением (подпункт «д»);

застройщик удовлетворяет требование о безвозмездном устранении выявленных недостатков в срок не более 60 календарных дней со дня подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, а в случае обнаружения существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства – в срок не более 60 календарных дней со дня составления в соответствии с подпунктом «л» поименованного пункта акта осмотра с участием специалиста (подпункт «е»).

Золотов О.О., являющийся участником долевого строительства, оспорил в Верховном Суде Российской Федерации подпункты «в» – «е» пункта 1 Постановления, ссылаясь на их несоответствие частям 1–3 статьи 5 Федерального конституционного закона от 6 ноября 2020 г. № 4-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации» (далее – Закон о Правительстве Российской Федерации), части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, пункту 6 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 г. № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон о внесении изменений), поскольку они нарушают основания подготовки акта Правительства Российской Федерации, содержащего правовые нормы, и принцип законности в части нарушения иерархии нормативных правовых актов Российской Федерации.

Как указал административный истец, подпункт «в» ограничивает предусмотренное частью 1 статьи 7 и частью 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве право участника долевого строительства отказаться от подписания передаточного акта в случае несущественных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства; подпункт «г» определяет возможность отказа от подписания передаточного акта только в случае существенных недостатков, что противоречит части 5 статьи 8 названного закона; подпункт «д» во взаимосвязи с подпунктами «в» и «г» обязывает принять объект долевого строительства с отступлениями от условий договора и только после этого обратиться к застройщику для безвозмездного устранения недостатков; подпункт «е» нарушает право требовать от застройщика исправления несущественных недостатков до подписания передаточного акта.

Правительство Российской Федерации административный иск не признало, считая, что Постановление издано в пределах его компетенции, в оспариваемой части не противоречит нормативным правовым актам большей юридической силы, учитывает баланс прав и интересов застройщиков и граждан – участников долевого строительства, направлено на обеспечение стабильности экономики в условиях внешнего санкционного давления и не нарушает прав и законных интересов административного истца.

Решением Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2023 г. в удовлетворении заявленного требования отказано.

В апелляционной жалобе Золотов О.О. просит данное решение отменить, как незаконное, и принять по делу новое решение о признании подпунктов «в» – «е» пункта 1 Постановления недействующими. Административный истец ссылается на неправильное установление обстоятельств, имеющих значение для административного дела, неправильное истолкование закона, в том числе без учета правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, и неправильное применение норм процессуального права. Кроме того, просит направить запрос в Конституционный Суд Российской Федерации о проверке конституционности Постановления в части ограничения права участников долевого строительства на отказ от подписания акта передачи объекта долевого строительства при выявлении несущественных недостатков.

В отзыве на апелляционную жалобу Правительство Российской Федерации с ней не согласилось, полагая, что ее доводы не содержат оснований для отмены или изменения обжалуемого судебного акта, принятого с соблюдением норм материального и процессуального права.

В заседание суда апелляционной инстанции Золотов О.О. не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, просил рассмотреть дело в его отсутствие.

Проверив материалы административного дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оснований для ее удовлетворения и отмены обжалуемого решения суда не находит.

Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации в пункте 1 части 2 статьи 215 определяет в качестве основания для признания нормативного правового акта не действующим полностью или в части его несоответствие иному нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу. Отказывая Золотову О.О. в удовлетворении административного иска, суд первой инстанции правомерно исходил из того, что по данному административному делу такое основание для признания Постановления частично недействующим отсутствует.

Права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства (часть 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации).

Статья 5 Закона о Правительстве Российской Федерации закрепляет, что Правительство Российской Федерации на основании и во исполнение Конституции Российской Федерации, федеральных конституционных законов, федеральных законов, указов, распоряжений и поручений Президента Российской Федерации издает постановления и распоряжения, а также обеспечивает их исполнение (часть 1). Акты Правительства Российской Федерации, имеющие нормативный характер, издаются в форме постановлений Правительства Российской Федерации. Акты Правительства Российской Федерации по оперативным и другим текущим вопросам, не имеющие нормативного характера, издаются в форме распоряжений Правительства Российской Федерации (часть 2). Порядок принятия актов Правительства Российской Федерации устанавливается Правительством Российской Федерации в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, указами, распоряжениями и поручениями Президента Российской Федерации (часть 3).

Закон о внесении изменений, разработанный в целях защиты национальных интересов Российской Федерации в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций и обусловленный необходимостью реализации комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц, в пункте 6 части 1 статьи 18 устанавливает, что Правительство Российской Федерации в 2022 и 2023 гг. вправе принимать решения, предусматривающие особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

В связи с изложенным суд первой инстанции верно исходил из того, что Постановление, определяющее особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, издано уполномоченным государственным органом исполнительной власти. Несоблюдения требований к процедуре принятия, правилам введения в действие оспариваемого нормативного правового акта не установлено.

Договором участия в долевом строительстве признается договор, по которому одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства (которым может являться гражданин или юридическое лицо), а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве).

Согласно статье 7 «Гарантии качества, предусмотренные договором» названного закона 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 (часть 1). В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 этой статьи 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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

В силу статьи 8 «Передача объекта долевого строительства» 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 (часть 1). 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, указанным в части 1 статьи 7 данного закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 указанного закона (часть 5).

Реализуя делегированные федеральным законодателем в пункте 6 части 1 статьи 18 Закона о внесении изменений полномочия, Правительство Российской Федерации закрепило приведенные выше особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, действовавшие с 25 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г.

В обжалуемом решении правильно констатировано, что установленные подпунктами «в» – «е» пункта 1 Постановления особенности учитывают баланс интересов участников долевого строительства и застройщиков, направлены на реализацию комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц в связи с недружественными действиями иностранных государств и международных организаций, обусловлены объективной необходимостью, носят временный характер, возможность их введения предусмотрена непосредственно федеральным законом.

Вопреки доводам апелляционной жалобы содержание Постановления в оспариваемой части в сопоставлении с положениями пункта 6 части 1 статьи 18 Закона о внесении изменений, статей 7, 8 Закона об участии в долевом строительстве, статьи 5 Закона о Правительстве Российской Федерации в их взаимосвязи не дает оснований для вывода о том, что

Правительство Российской Федерации при осуществлении оспариваемого нормативного правового регулирования вышло за пределы предоставленных законодателем полномочий.

Установив, что подпункты «в» – «е» пункта 1 Постановления соответствуют правовым нормам большей юридической силы, суд первой инстанции верно, руководствуясь пунктом 2 части 2 статьи 215 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, отказал в удовлетворении заявленного требования.

Ходатайство административного истца о направлении запроса в Конституционный Суд Российской Федерации о проверке конституционности отдельных положений Постановления не подлежит удовлетворению. Основанием для направления запроса в Конституционный Суд Российской Федерации является обнаружившаяся неопределенность в вопросе о соответствии Конституции Российской Федерации нормы права, примененной или подлежащей применению в конкретном деле (статья 125 Конституции Российской Федерации, статьи 84, 101 Федерального конституционного закона от 21 июля 1994 г. № 1-ФКЗ «О Конституционном Суде Российской Федерации», часть 3 статьи 15 названного кодекса). При рассмотрении данного административного дела неопределенности в конституционности Постановления в указанной Золотовым О.О. части суд апелляционной инстанции не усматривает.

Неправильного установления обстоятельств, имеющих значение для административного дела, неправильного истолкования закона и неправильного применения норм процессуального права, на что ссылается административный истец в апелляционной жалобе, не имеется. Отсутствуют и иные предусмотренные статьей 310 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации основания для отмены решения суда в апелляционном порядке.

Руководствуясь статьями 308–311 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Верховного Суда Российской Федерации от 18 июля 2023 г. оставить без изменения, апелляционную жалобу Золотова Олега Олеговича – без удовлетворения.

Председательствующий

В.Ю. Зайцев

Члены коллегии

Т.Ю. Вавилычева

И.Н. Зинченко