



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 24-В09-8

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

1 сентября 2009 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего	Кнышева В.П.
судей	Горшкова В.В., Харланова А.В.

рассмотрела в судебном заседании дело по иску Вдовиной О [REDACTED] К [REDACTED], Вдовина С [REDACTED] А [REDACTED] к обществу с ограниченной ответственностью «Лазарос» о передаче квартиры в собственность, взыскании стоимости невыполненных работ, неустойки, стоимости работ по устранению недостатков, по надзорной жалобе Вдовиной О [REDACTED] К [REDACTED] на решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 15 августа 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 сентября 2008 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения представителя ООО «Лазарос» - Рябова М.Е., возражавшего против удовлетворения надзорной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Вдовина О.К. в своих интересах и интересах сына - Вдовина С.А. обратилась в суд с иском ООО «Лазарос» о передаче квартиры в собственность, взыскании стоимости невыполненных работ, неустойки, ссылаясь на то, что 9 ноября 2005 года между истцами и ответчиком заключен договор о долевом участии в строительстве жилья, согласно которому Вдовины должны оплатить стоимость четырехкомнатной квартиры № [] общей площадью [] кв.м. в строящемся доме по адресу: [], а ООО «Лазарос» передать им в собственность указанную квартиру по окончании строительства дома (не позднее 31 декабря 2005 года). Условия договора Вдовиными выполнены полностью, однако квартира ответчиком своевременно им не передана.

Решением Майкопского городского суда Республики Адыгея от 15 августа 2008 года исковые требования Вдовиной О.К., Вдовина С.А. удовлетворены частично. С ООО «Лазарос» в пользу Вдовиной О.К., Вдовина С.А. взыскана стоимость работ по остеклению квартиры выполненными третьими лицами в размере [] рублей, стоимость работ по телефонизации в размере [] рублей, судебные расходы в размере [] рублей. На ООО «Лазарос» возложена обязанность передать в собственность Вдовиной О.К., Вдовина С.А. четырехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: []. В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 сентября 2008 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

В надзорной жалобе Вдовиной О.К. ставится вопрос об отмене решения Майкопского городского суда Республики Адыгея от 15 августа 2008 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 сентября 2008 года в части отказа в удовлетворении исковых требований.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 13 августа 2009 года надзорная жалоба Вдовиной О.К. с

делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в надзорной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 15 августа 2008 года и определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 сентября 2008 года подлежащими отмене в части.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в порядке надзора являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судами при рассмотрении дела были допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, выразившиеся в следующем.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно статье 310 Гражданского кодекса РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Разрешая спор по существу, суд пришел к выводу о том, что не подлежат удовлетворению иски о взыскании [REDACTED] рублей стоимости оплаченных и невыполненных работ, а также [REDACTED] рублей за несвоевременное возвращение денежных средств за неисполненную часть обязательств по договору, поскольку ответчиком соблюдены условия договора о строительстве квартиры для истцов общей площадью [REDACTED] кв.м., куда входит и полезная площадь лоджии.

В решении суд указал, что размер общей площади квартиры [REDACTED] кв.м. подтверждается представленной ответчиком технической документацией зарегистрированной в филиале ФГУП «Ростехинвентаризация».

С выводом суда первой инстанции согласилась судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с данным выводом суда первой и кассационной инстанций, поскольку он не основан на законе и противоречит материалам дела.

В соответствии с частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса РФ общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно технической документации на квартиру по адресу: [REDACTED], размер жилого помещения без учета площади лоджии составляет [REDACTED] кв.м. (л.д. 21 оборот).

В материалах дела также имеются документы, содержащие иные сведения об общем размере спорной квартиры, на которые истцы ссылались в обоснование того, что построенная ответчиком квартира меньше чем было предусмотрено договором и оплачена истцами. В копии технического паспорта квартиры размер общей площади указан [REDACTED] кв.м. (л.д. 20), такой же размер указан и в заключении судебно-строительной экспертизы от 9 января 2008 года (л.д. 65).

Суд, при вынесении решения, в нарушение требований положений статьи 198 Гражданского процессуального кодекса РФ, указанным доказательствам оценки не дал, противоречие с другими доказательствами по делу не устранил, доводов, по которым отверг данные доказательства, в мотивировочной части решения не привел, мер к установлению действительного размера общей площади квартиры не принял.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части взыскания [REDACTED] рублей стоимости работ по телефонизации суд пришел к выводу о том, что работы по телефонизации в рамках проекта выполнены в полном объеме.

Между тем, как указывается в надзорной жалобе, истцами при разрешении спора не оспаривалось, что указанные работы выполнены ответчиком. В обоснование исковых требований Вдовина О.К., Вдовин С.А.

утверждали, что телефонизация дома входила в проектно-сметную документацию дома и стоимость квартиры изначально. Ответчик в нарушение закона взял с истцов плату за одну и ту же работу два раза при оплате квартиры в целом и дополнительно.

Указанные обстоятельства, имеющие существенное значение для разрешения данного спора, подлежали проверке и установлению при рассмотрении гражданского дела, однако в нарушение требований статьи 198 Гражданского процессуального кодекса РФ судом не исследовались и не проверялись.

В соответствии с пунктом 5 статьи 28 Закона РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», с последующими изменениями и дополнениями, в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в части взыскания неустойки за нарушение предусмотренных договором от 9 ноября 2005 года сроков передачи квартиры истцам, суд исходил из того, что отсутствует вина ООО «Лазарос» в несвоевременном окончании строительства дома, расположенного по адресу: [REDACTED]

Между тем, согласно пункту 6 статьи 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя, установленные пунктом 1 настоящей статьи, не подлежат удовлетворению, если исполнитель докажет, что нарушение сроков выполнения работы (оказания услуги) произошло вследствие непреодолимой силы или по вине потребителя.

В силу пункта 3 статьи 401 Гражданского кодекса РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных

условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств. Таким образом, законом установлена ответственность должника-предпринимателя без учета его вины, что предполагает освобождение от ответственности лишь при доказанности невозможности исполнения обязательства вследствие непреодолимой силы.

Законодатель установил повышенную ответственность за нарушение обязательств стороной, осуществляющей предпринимательскую, в том числе строительную деятельность.

По условиям договора о долевом участии в строительстве от 9 ноября 2005 года ООО «Лазарос» должно передать квартиру Вдовиной О.К., Вдовину С.А. не позднее 31 декабря 2005 года (л.д. 9-11).

Как видно из материалов дела, дом сдан в эксплуатацию в августе 2007 года. Квартира передана в собственность истцов решением суда от 15 августа 2008 года.

В материалах дела отсутствуют данные о том, что длительная задержка в передаче истцам квартиры произошла вследствие непреодолимой силы или их вины. Суд при вынесении решения не учел, что несвоевременное окончание строительства дома, вследствие отсутствия у ответчика необходимых денежных средств, нарушения обязанностей со стороны контрагентов ответчика, отсутствия на рынке нужных для исполнения товаров, в силу закона не является основанием для освобождения его от выплаты истцам неустойки за нарушение предусмотренного договором срока исполнения обязательства.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При вынесении решения судом на ответчика такая ответственность возложена не была. Между тем, по смыслу указанной нормы права взыскание

штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя является не правом, а обязанностью суда.

В пункте 29 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 1994 года №7 с последующими изменениями и дополнениями «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» разъяснено, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», которые не были удовлетворены в добровольном порядке продавцом (исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование (п. 6 ст. 13 Закона).

Разрешая спор по существу, суд не учел, что удовлетворение исковых требований Вдовиной О.К., Вдовина С.А. в части взыскания стоимости работ по остеклению квартиры выполненных третьими лицами и стоимости работ по телефонизации, влечет наложение на ООО «Лазорос» штрафа в обязательном порядке. При этом применение судом такой меры ответственности не зависит от того, заявлялось ли соответствующее требование.

С учетом изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 15 августа 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 сентября 2008 года подлежат отмене в части отказа в удовлетворении исковых требований Вдовиной О.К., Вдовина С.А. о взыскании стоимости невыполненных работ в размере [REDACTED] рублей, процентов за несвоевременный возврат указанной суммы в размере [REDACTED] рублей, неустойки в размере [REDACTED] рублей, стоимости работ по телефонизации в размере [REDACTED] рублей, за несвоевременный возврат указанной суммы в размере [REDACTED] рублей, стоимость работ по устранению недостатков в размере [REDACTED] рублей, судебных расходов в размере [REDACTED] рублей. Дело в данной части подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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

определила:

решение Майкопского городского суда Республики Адыгея от 15 августа 2008 года и определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Республики Адыгея от 26 сентября 2008 года отменить в части отказа в удовлетворении исковых требований Вдовиной О [REDACTED] К [REDACTED], Вдовина С [REDACTED] А [REDACTED] о взыскании стоимости невыполненных работ в размере [REDACTED] рублей, процентов за несвоевременный возврат указанной суммы в размере [REDACTED] рублей, неустойки в размере [REDACTED] рублей, стоимости работ по телефонизации в размере [REDACTED] рублей, за несвоевременный возврат указанной суммы в размере [REDACTED] рублей, стоимость работ по устранению недостатков в размере [REDACTED] рублей, судебных расходов в размере [REDACTED] рублей. Направить дело в данной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи