# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ15-131

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 17 ноября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С. и Киселёва А.П.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Щукина И А, действующего в интересах несовершеннолетних Щукиной Е И, Щукина Г И а, к закрытому акционерному обществу «Мосфундаментстрой-6» о защите прав потребителей

по кассационной жалобе представителя Щукина И А, действующего в интересах несовершеннолетних Щукиной Е Игоревны, Щукина Г И, – Банновой Т В на решение Головинского районного суда г. Москвы от 3 октября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., выслушав объяснения Щукина И.А., его представителей Хакимовой Г.В. и Скляревского А.Ю., поддержавших доводы кассационной жалобы, представителей ЗАО «Мосфундаментстрой-6» Чубарева Г.М. и Реентовича В.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Щукин И.А., действующий в интересах несовершеннолетних детей Щукиной Е.И., Щукина Г.И., Щукина И.И., обратился в суд с иском (с учетом изменения исковых требований) к ЗАО «Мосфундаментстрой-6», указав, что его

детям Щукиной Е.И., Щукину Г.И., Щукину И.И. в порядке приватизации передано в собственность по 1/3 доли жилого помещения, расположенного по адресу: .

В пределах гарантийного срока в жилом помещении выявлены строительные недостатки, допущенные при установке оконных блоков и запорных устройств.

Щукиным И.А. в адрес ЗАО «Мосфундаментстрой-6» направлена претензия с требованием устранения выявленных недостатков, которая оставлена без удовлетворения.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 3 октября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2015 г., в удовлетворении иска отказано.

Представителем Щукиной И.А. – Банновой Т.В. подана кассационная жалоба, в которой ставится вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены обжалуемых судебных постановлений и удовлетворения исковых требований.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 12 октября 2015 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, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2015 г., как незаконного.

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 были допущены при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что на основании договора социального найма жилого помещения № , заключенного 5 марта 2012 г. между ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации и Щукиным И.А. (далее – договор социального найма), семье Щукина И.А. в составе семи человек (он, жена

Баннова Т.В., дочь Щукина Е.И., сын Щукин И.И. сын Щукин Г.И., отец Щукин А.В., мать жены Баннова Г.Г.) в бессрочное владение и пользование передана четырехкомнатная квартира, расположенная по адресу: [redacted].

Данное жилое помещение передано наймодателем нанимателю Щукину И.А. по акту и принято без каких-либо претензий со стороны последнего к состоянию жилого помещения.

Впоследствии жилое помещение передано в порядке приватизации в общую долевую собственность детей истца – Щукиной Е.И., Щукина Г.И., Щукина И.И. по договору передачи № [redacted], заключенному между ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации и Щукиным И.А., действующим в интересах детей.

Указанная выше квартира являлась результатом инвестиционной деятельности ООО «Интермакс» в соответствии с договором инвестирования от 19 ноября 2008 г. № 02/89, заключенным между ЗАО «Мосфундаментстрой-6» и ООО «Интермакс».

В соответствии с государственным контрактом от 11 декабря 2009 г. № УД-428д ООО «Интермакс» уступило Управлению делами Президента Российской Федерации право требования к ЗАО «Мосфундаментстрой-6» в отношении данной квартиры.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции, а также суд апелляционной инстанции, оставляя решение суда без изменения, исходили из того, что в соответствии с договором социального найма истцу предоставлено пригодное для проживания жилое помещение, отвечающее установленным жилищным законодательством требованиям, истец не являлся участником долевого строительства указанного жилого помещения либо заказчиком данного объекта, вследствие чего положения Федерального закона Российской Федерации 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 – Федеральный закон об участии в долевом строительстве), а также Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-I «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) не распространяются на правоотношения, возникшие между истцом и ответчиком.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, объектом инвестиционной деятельности ЗАО «Мосфундаментстрой-6» являлось направление собственных и (или) привлеченных средств для реализации инвестиционного проекта по созданию жилого дома на основании инвестиционного контракта от 19 декабря 1997 г. № 20-САО (т. 1, л.д. 182).

Согласно части первой статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что к жилым помещениям относятся: 1) жилой дом, часть жилого дома; 2) квартира, часть квартиры; 3) комната.

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Таким образом, конечной целью заключенных между ЗАО «Мосфундаментстрой-6», ООО «Интермакс», ФГБУ «Управление по эксплуатации жилого фонда» Управления делами Президента Российской Федерации и семьей Щукина И.А. договоров являлась передача жилого помещения гражданам для проживания в нем в целях удовлетворения ими бытовых и иных нужд.

Статьей 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» предусмотрено, что в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом о защите прав потребителей и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Как следует из преамбулы Закона о защите прав потребителей, данный закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В подпункте «а» пункта 3 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (далее – постановление

Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 17) указано, что исходя из преамбулы Закона о защите прав потребителей и статьи 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» правами, предоставленными потребителю Законом и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации пользуется не только гражданин, который имеет намерение заказать или приобрести либо зазывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии и т.п.).

Квартира [redacted], расположенная по адресу: г. [redacted], [redacted], была передана Щукину И.А. и членам его семьи во владение и пользование на основании договора социального найма, а затем приобретена в собственность членами семьи Щукина И.А., в защиту прав которых он выступает, в порядке приватизации. Таким образом, члены семьи Щукина И.А. используют данное жилое помещение на законном основании.

При таких обстоятельствах вывод судебных инстанций о том, что Закон о защите прав потребителей не распространяется на возникшие отношения, нельзя признать правильным.

В соответствии с пунктом 1 статьи 721 Гражданского кодекса Российской Федерации качество выполненной подрядчиком работы должно соответствовать условиям договора подряда, а при отсутствии или неполноте условий договора требованиям, обычно предъявляемым к работам соответствующего рода. Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором, результат выполненной работы должен в момент передачи заказчику обладать свойствами, указанными в договоре или определенными обычно предъявляемыми требованиями, и в пределах разумного срока быть пригодным для установленного договором использования, а если такое использование договором не предусмотрено, для обычного использования результата работы такого рода.

Если законом, иными правовыми актами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к работе, выполняемой по договору подряда, подрядчик, действующий в качестве предпринимателя, обязан выполнять работу, соблюдая эти обязательные требования.

Подрядчик может принять на себя по договору обязанность выполнить работу, отвечающую требованиям к качеству, более высоким по сравнению с установленными обязательными для сторон требованиями (пункт 2 статьи 721 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с положениями статьи 723 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с

иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устранять их предусмотрено в договоре подряда (статья 397) (пункт 1).

Подрядчик вправе вместо устранения недостатков, за которые он отвечает, безвозмездно выполнить работу заново с возмещением заказчику причиненных просрочкой исполнения убытков. В этом случае заказчик обязан возвратить ранее переданный ему результат работы подрядчику, если по характеру работы такой возврат возможен (пункт 2).

Согласно пункту 2 статьи 755 Гражданского кодекса Российской Федерации подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

В силу статьи 18 Закона о защите прав потребителей потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе: потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

На основании пункта 3 статьи 29 Закона о защите прав потребителей требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных данным пунктом.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

Из содержания указанных норм следует, что действующее гражданское законодательство прямо не регулирует вопросы, связанные с переходом гарантии подрядчика (застройщика) на результат работ в случае отчуждения объекта недвижимости третьим лицам, в том числе гражданам.

Вместе с тем, по смыслу вышеприведенных норм, гарантийные обязательства связаны с результатом работ, а не с личностью лица, использующего их.

Таким образом, приобретя право собственности на квартиру на законном основании, члены семьи Щукина И.А., в защиту которых он выступает, приобрели (как потребители) и право требования устранения выявленных в квартире недостатков и возмещения материального ущерба.

В связи с этим ссылка суда на то, что истец не являлся заказчиком объекта, не может быть принята во внимание.

Является несостоятельной и ссылка суда на то, что право Щукина И.А. на объект строительства возникло не на основании Федерального закона об участии в долевом строительстве, поскольку приобретение и использование объекта строительных работ возможно по различным правовым основаниям, а не только на основании указанного выше закона.

Нельзя согласиться и с выводом суда апелляционной инстанции о том, что Закон о защите прав потребителей не распространяется на возникшие отношения вследствие приобретения истцами квартиры по безвозмездной сделке. Этот вывод не основан на Законе о защите прав потребителей и разъяснениях постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 17.

Ошибочным является также суждение суда об избрании истцом ненадлежащего способа защиты права.

Надлежащим способом считается такой способ защиты прав и законных интересов, который способен привести к восстановлению нарушенных прав, отвечает конституционным и общеправовым принципам законности, соразмерности и справедливости. Избранный истцами способ защиты нарушенного права отвечает таким принципам, указание же в оспариваемых судебных постановлениях на неверно избранный истцами способ защиты нарушенного права без конкретизации такого способа правильным признать нельзя.

Допущенные нарушения норм материального права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 26 января 2015 г. 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

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 городского суда от 26 января 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи