



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ21-106-K2

№ 2-7333/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 октября 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Асташова С.В.,
Кротова М.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Бойко Александра Николаевича и Вишняковой Екатерины Васильевны к акционерному обществу «Маломосковия» о признании неисполненным обязательства по договору участия в долевом строительстве, возложении обязанности составить акт несоответствия объекта долевого строительства обязательным требованиям, не чинить препятствий в проведении строительно-технического исследования (экспертизы) данного объекта, передать по передаточному акту объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям,

по кассационной жалобе Бойко Александра Николаевича и Вишняковой Екатерины Васильевны на решение Пресненского районного суда г. Москвы от 10 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В., выслушав Бойко А.Н., также являющегося представителем

Вишняковой Е.В., поддержавшего доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

истцы обратились в суд с названным иском, в обоснование указав, что 14 ноября 2014 г. заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Ответчик выполнил строительство квартиры с недостатками, которые истцы просили устранить, что осуществлено застройщиком лишь частично.

27 июля 2019 г. АО «Маломосковия» вручена претензия с указанием перечня неустранённых недостатков и с требованием составить соответствующий акт, а также с отказом от подписания передаточного акта до устранения недостатков и с предложением провести независимую строительную экспертизу квартиры, однако претензия оставлена без удовлетворения.

13 августа 2019 г. истцами от застройщика получен односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства от 31 июля 2019 г., что явилось поводом для обращения в суд с иском по настоящему делу.

Решением Пресненского районного суда г. Москвы от 10 декабря 2019 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 июля 2020 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г. решение Пресненского районного суда г. Москвы от 10 декабря 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 июля 2020 г. оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителей ставится вопрос об отмене указанных судебных постановлений, как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 29 июня 2021 г. заявителям восстановлен срок подачи кассационной жалобы, а определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Марьина А.Н. от 13 сентября 2021 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела и обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 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.

Такие нарушения допущены судами при рассмотрении настоящего дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 14 ноября 2014 г. между Бойко А.Н. и Вишняковой Е.В. с одной стороны и АО «Маломосковия» с другой стороны заключён договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: [REDACTED], по которому истцам должна быть передана трёхкомнатная квартира под условным номером [REDACTED] на 5 этаже в 17 секции проектной площадью 101,3 кв.м (с учётом площади балкона/лоджии), фактической площадью 98,4 кв.м (без учёта летних помещений).

АО «Маломосковия» приняло на себя обязательство построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участникам долевого строительства указанную квартиру по передаточному акту не позднее 31 июля 2019 г., а истцы – принять объект и оплатить обусловленную договором цену.

8 апреля 2019 г. застройщику выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

9 апреля 2019 г. между АО «Маломосковия» и ООО «ПИК-Комфорт» заключён договор управления многоквартирным домом.

Как указал суд, 1 мая 2019 г. уведомления от АО «Маломосковия» о завершении строительства и о готовности объекта долевого строительства к передаче доставлены в место вручения истцам.

3 июля 2019 г. при первичном осмотре квартиры Бойко А.Н. выявлен ряд недостатков, в том числе существенных нарушений требований к качеству объекта долевого участия.

6 июля 2019 г. застройщику вручено уведомление от 5 июля 2019 г. с требованием устранения недостатков объекта долевого строительства в течение 10 дней.

Сообщением от 12 июля 2019 г., полученным истцами 20 июля 2019 г., застройщик пригласил на повторный осмотр квартиры.

26 июля 2019 г. в ходе повторного осмотра квартиры выявлено частичное устранение недостатков объекта долевого строительства.

27 июля 2019 г. застройщику вручена претензия с указанием перечня подлежащих устранению недостатков и требованием составить соответствующий акт, а также с отказом от подписания передаточного акта до устранения недостатков и с предложением провести независимую строительную экспертизу построенной квартиры, однако претензия оставлена без удовлетворения.

13 августа 2019 г. истцами от застройщика получен односторонний акт приёма-передачи объекта долевого строительства от 31 июля 2019 г., что явилось поводом для обращения в суд с иском по настоящему делу.

Разрешая спор, суд первой инстанции исходил из того, что действующим законодательством и условиями заключённого между сторонами договора установлена обязанность участника долевого строительства принять объект долевого строительства по акту приёма-передачи, составив при наличии к тому оснований протокол разногласий.

При этом наличие выявленных в квартире недостатков не препятствует участнику долевого строительства принять её с указанием в акте перечня этих недостатков, зарегистрировать в установленном законом порядке право собственности на неё, а впоследствии при необходимости предъявить требования к застройщику о безвозмездном устранении недостатков, либо о соразмерном уменьшения цены договора, либо о возмещении своих расходов на устранение недостатков.

Оценивая выявленные недостатки с позиции их существенности, суд первой инстанции указал, что они не препятствуют использованию помещения по прямому назначению.

Учитывая изложенное, а также принимая во внимание направление застройщиком одностороннего акта приёма-передачи истцам, суд признал обязательство АО «Маломосковия» по передаче объекта долевого строительства Бойко А.Н. и Вишняковой Е.В. исполненным, в связи с чем отказал в иске в соответствующей части.

При отказе в удовлетворении требований истцов в части возложения обязанности на застройщика не чинить препятствий в проведении строительно-технического исследования (экспертизы) данного объекта на предмет его соответствия условиям договора участия в долевого строительстве, требованиям технических регламентов, проектной документации и иным обязательным требованиям суд сослался на непредставление доказательств препятствий со стороны застройщика для осуществления участниками долевого строительства соответствующих

действий, отметив, что какого-либо согласования с застройщиком в данной части при наличии направленного в адрес истцов одностороннего акта не требуется.

Судом также отказано в удовлетворении требования о предоставлении Бойко А.Н. и Вишняковой Е.В. в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления от них письменного требования проектной и исполнительной документации, относящихся к объекту долевого строительства, для ознакомления и/или копирования с отнесением расходов на изготовление копии документации на счёт участников долевого строительства, поскольку удовлетворение требований на будущее законом не предусмотрено.

Суд указал, что оригиналы проектной документации со всеми изменениями имеются в управляющей компании, где участники долевого строительства вправе ознакомиться с интересующей их информацией.

С данными выводами суда первой инстанции согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены существенные нарушения норм права.

В соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) 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, 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.

Согласно части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве 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 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким образом, участник долевого строительства вправе не принимать объект долевого строительства ненадлежащего качества и потребовать безвозмездного устранения недостатков в нём вне зависимости от того, являются они существенными или нет, а застройщик обязан такие недостатки устранить, в том числе и при наличии возможности использования такого объекта по прямому назначению.

В силу части 1 статьи 8 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.

Частью 4 статьи 8 указанного закона определено, что застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 этой статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или,

если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

При этом положениями части 5 статьи 8 названного закона предусмотрено право участника долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 данного федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 этого закона.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 данной статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 названной статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 этой статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признаётся перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 этой же статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу (часть 6).

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 25 октября 2018 г. № 2625-О, часть 6 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» направлена на защиту интересов застройщика в перечисленных в ней случаях. Предусмотренные ею нормы не предполагают права застройщика составить односторонний документ о передаче объекта долевого строительства, если в силу части 5 данной статьи дольщик вправе отказаться от подписания такого документа

до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 того же федерального закона и возникших в связи с созданием объекта с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 того же федерального закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Из приведённых норм в их взаимосвязи и акта их толкования следует, что юридически значимым и подлежащим доказыванию является факт исполнения застройщиком обязанности по уведомлению участника долевого строительства о завершении строительства, о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также по его предупреждению о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия.

В случае нарушения со стороны застройщика требований к качеству объекта долевого строительства участник долевого строительства вправе отказаться от подписания документа о его передаче, а также потребовать от застройщика составления акта, фиксирующего дефекты и недостатки в объекте долевого строительства.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный Законом об участии в долевом строительстве срок или при отказе участника долевого строительства от принятия такого объекта застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства, либо когда оператор почтовой связи вернул заказное письмо, поскольку участник долевого строительства отказался от его получения или в связи с его отсутствием по указанному им почтовому адресу.

Истцами в исковом заявлении, апелляционной и кассационных жалобах отмечалось, что после ввода дома в эксплуатацию ответчик направил Бойко А.Н. уведомление о завершении строительства многоквартирного дома и о готовности квартиры к передаче, однако Вишняковой Е.В. аналогичное сообщение направлено не было, она не была предупреждена о необходимости принятия объекта (л.д. 2–10, 138–150, 224–234).

В представленных ответчиком описи вложения к заказному письму и квитанции об оплате почтового отправления адрес Вишняковой Е.В. не

указан, информация об отказе в получении письма данным истцом или о возврате почтового отправления в связи с его неполучением Вишняковой Е.В. отсутствует (л.д. 53–54).

Бойко А.Н. и Вишнякова Е.В. также указывали, что дважды (5 и 26 июля 2019 г.) пытались реализовать предусмотренный пунктом 5.5 договора участия в долевом строительстве способ защиты своих прав, согласно которому участники вправе требовать от застройщика на основании части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве исключительно безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, однако ответчиком соответствующие действия в полном объёме осуществлены не были (л.д. 2–10, 138–150, 224–234).

При этом факта необоснованного уклонения Бойко А.Н. и Вишняковой Е.В. от принятия квартиры надлежащего качества судом не установлено.

Суд первой инстанции, делая вывод о правомерности составления АО «Маломосковия» одностороннего передаточного акта и признания обязательства по передаче объекта долевого строительства Бойко А.Н. и Вишняковой Е.В. исполненным, не учёл приведённые положения материального закона, определяющие порядок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятия его участником долевого строительства, а также гарантирующих право участника долевого строительства потребовать от застройщика составление акта о недостатках объекта долевого строительства и отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве с учётом условий договора.

Как указывали истцы, их отказ принять объект долевого строительства был обусловлен нарушением ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства, соответствующего требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 названного закона (л.д. 2–10, 138–150, 224–234).

Между тем суд не определил названные обстоятельства в качестве юридически значимых для правильного разрешения спора, они не вошли в предмет доказывания и не получили правовой оценки, что повлекло за собой неправильное применение норм материального права и вынесение решения, не отвечающего требованиям статьи 195 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Допущенные судом первой инстанции нарушения норм материального и процессуального права судами апелляционной и кассационной инстанций не устранены.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебные постановления вынесены с существенными нарушениями норм материального и процессуального права, вследствие чего подлежат отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить спор в соответствии с установленными по делу обстоятельствами и требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Пресненского районного суда г. Москвы от 10 декабря 2019 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 14 июля 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2021 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Председательствующий

Судьи