



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 82-КГ15-4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

20 октября 2015 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Гетман Е.С., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Яковлева А. Г. и Яковлевой Е. С. к ООО «Газинвест 1» о защите прав потребителя по кассационной жалобе ООО «Газинвест 1» Бабочкина А. С. на решение Курганского городского суда от 2 октября 2014 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 10 февраля 2015 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав объяснения представителя ООО «Газинвест 1» Феоктистовой Н. С. поддержавшей доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Яковлев А.Г., Яковлева Е.С. обратились в Курганский городской суд с иском к ООО «Газинвест 1» о взыскании убытков, неустойки, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, компенсации морального вреда.

В обоснование заявленных исковых требований истцы указали, что 25 сентября 2012 г. между Яковлевым А.Г., Яковлевой Е.С. (участниками

долевого строительства) и ООО «Газинвест 1» (застройщиком) заключён договор о долевом участии в строительстве жилья № [REDACTED] по условиям которого застройщик обязался передать в срок до 30 октября 2012 г. в общую совместную собственность супругов Яковлевых 1-комнатную квартиру № [REDACTED] на 3 этаже, общей площадью по проекту без учета лоджии [REDACTED] кв.м, в том числе жилой площадью [REDACTED] кв.м, площадь лоджии [REDACTED] кв.м, в многоэтажном жилом доме со встроенными нежилыми помещениями в [REDACTED]. Яковлевы А.Г. и Е.С. обязались уплатить за указанную квартиру [REDACTED] руб.

Яковлев А.Г. и Яковлева Е.С. свои обязательства по указанному договору исполнили, однако ответчик нарушил принятые на себя обязательства.

Истцы считают, что ответчиком была предоставлена ненадлежащая информация о цене квартиры, поскольку при расчете стоимости квартиры, застройщиком не был применен понижающий коэффициент 0,5 к площади лоджии, что повлияло на цену квартиры с учетом площади лоджии 4,55 кв.м., а не 2,27 кв.м в силу применения понижающего коэффициента, в связи с чем нарушены их права, предусмотренные статьями 12, 16, 29 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Учитывая, что ответчик допустил просрочку исполнения принятых на себя обязательств по передаче объекта долевого строительства, просили суд взыскать в их пользу неустойку.

Кроме того, в связи с нарушением прав истцов, как потребителей, просили взыскать компенсацию морального вреда в размере по [REDACTED] руб. каждому, а также штраф в размере 50% от суммы, присужденной в пользу истцов.

Решением Курганского городского суда Курганской области от 2 октября 2014 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 10 февраля 2015 г., исковые требования удовлетворены частично. С ООО «Газинвест 1» в пользу Яковлева А.Г. и Яковлевой Е.С. взысканы убытки по [REDACTED] руб. каждому, неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого участия в сумме [REDACTED] руб. [REDACTED] коп., компенсация морального вреда в размере [REDACTED] руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя - [REDACTED] руб. [REDACTED] коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказано.

В кассационной жалобе генерального директора ООО «Газинвест 1» Бабочкина А.С. содержится просьба об отмене вышеназванных судебных постановлений.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 15 сентября 2015 г. кассационная жалоба с делом переданы 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно ст. 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 судами первой и апелляционной инстанций при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 25 сентября 2012 г. между Яковлевым А.Г., Яковлевой Е.С. (участниками долевого строительства) и ООО «Газинвест 1» (застройщиком) был заключен договор о долевом участии в строительстве жилья № [REDACTED] по условиям которого стороны пришли к соглашению об участии на долевых началах в строительстве многоэтажного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями в [REDACTED] по ул. [REDACTED], после получения разрешения на ввод в эксплуатацию которого участнику долевого строительства передается в собственность 1-комнатная квартира № [REDACTED] на 3-ем этаже дома со следующими характеристиками по проекту: общая площадь без учета площади лоджии - [REDACTED] кв. м (в том числе, жилая площадь - [REDACTED] кв. м), площадь лоджии - 4,55 кв. м.

Цена квартиры определена по соглашению сторон и на момент заключения настоящего договора составляет [REDACTED] руб. без НДС и именуется как стоимость долевого участия (пункт 1.4 указанного договора).

В силу пункта 1.3 договора от 25 сентября 2012 г. № В2-6В-115 о долевом участии в строительстве жилья квартира подлежит передаче участникам долевого строительства в срок до 30 октября 2012 г.

Согласно представленной в материалы дела справке ООО «Газинвест 1» от 26 ноября 2012 г. обязанности по оплате квартиры истцами выполнены в полном объеме. Акт приема-передачи квартиры между ООО «Газинвест 1» и Яковлевым А.Г., Яковлевой Е.С. подписан 26 ноября 2012 г.

В соответствии с пунктом 1.5 договора площадь квартиры указана в соответствии с планировкой типового этажа в проектной документации и после проведения паспортизации объекта может иметь отклонения, что влечет за собой перерасчет стоимости долевого участия после натуральных обмеров объекта филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация» по г. Кургану согласно пункту 6.2 настоящего договора. В соответствии с пунктом 6.2

договора перерасчет цены квартиры осуществляется в случае, указанном в пункте 1.5 договора, через умножение условной сложившейся цены квадратного метра (определяемой как частное от фактически оплаченной стоимости долевого участия согласно пунктам 3.2, 3.4 и 6.1 договора и проектной общей площади квартиры) на разницу проектной общей площади квартиры и фактической площади квартиры.

Общая площадь квартиры определена ГУП Курганской области «Кургантехинвентаризация» в размере [REDACTED] кв. м без учета площади лоджии согласно данным кадастрового паспорта от 21 ноября 2012 г.

Разрешая спор, суд исходил из нарушения ответчиком прав истцов как потребителей.

При этом, установив оплату истцами лоджии в объекте долевого участия в строительстве исходя из ее построенной площади, составляющей 4,55 кв.м, т.е. без учета понижающего коэффициента (0,5), суд счел обоснованными требования об уменьшении стоимости квартиры на сумму [REDACTED] руб. и взыскал в пользу истцов убытки в размере [REDACTED] руб. каждому.

Данные выводы суда основаны, в том числе на положениях Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 04 августа 1998 г. № 37, и СНиП 2.08.01.-89*. «Жилые здания».

С указанными выводами согласилась судебная коллегия по гражданским делам Курганского областного суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит данные выводы судов не соответствующими требованиям закона.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 соответствии с пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений (пункт 1 статьи 431 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу пункта 1 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

По смыслу приведенных выше законоположений свобода граждан в заключении договора означает свободный выбор стороны договора, условий договора, свободу волеизъявления на его заключение на определенных сторонами условиях. Стороны договора по собственному усмотрению решают вопросы о заключении договора и его содержании.

Как установлено судом, стороны при заключении названного договора долевого участия в строительстве жилья договорились, что истцам подлежит передаче в общую совместную собственность однокомнатная квартира № [] на 3-м этаже дома со следующими характеристиками по проекту: общая площадь без учета площади лоджии - [] кв.м (в том числе жилая площадь - [] кв. м), площадь лоджии - 4,55 кв.м, (пункт 1.2 указанного договора).

Цена квартиры определена соглашением сторон и на момент заключения договора о долевом участии в строительстве жилья составляет [] руб. (пункт 1.4 договора).

Условия договора о цене объекта согласованы сторонами и недействительными не признаны.

Судом также установлено, что в соответствии с данными кадастрового паспорта на квартиру № [] в доме № [] [], общая площадь квартиры составила [] кв.м.

Акт приёма-передачи квартиры подписан сторонами 26 ноября 2012 г.

Таким образом, истцы добровольно заключили с ответчиком договор участия в долевом строительстве на приведенных выше условиях, в том числе о стоимости квартиры, и приняли квартиру от ответчика по соответствующему акту без каких-либо претензий.

Сведений о том, что стороны при определении характеристик объекта долевого строительства договорились использовать понижающий коэффициент для определения общей площади квартиры с учетом лоджии, материалы дела не содержат.

Ссылка суда на положения Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Минземстроя Российской Федерации от 04 августа 1998 г. № 37, согласно которым при подсчёте площади квартиры во внимание принимается площадь лоджии с учётом понижающего коэффициента 0,5, не может быть признана правомерной, поскольку данная Инструкция определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях Российской Федерации и обязательна для всех организаций технической инвентаризации. Для отношений между дольщиками и застройщиками данная инструкция обязательного характера не носит.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, повлиявшими на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов ООО «Газинвест 1».

Учитывая, что повторное рассмотрение дела в суде апелляционной инстанции предполагает проверку и оценку фактических обстоятельств дела и их юридическую квалификацию в пределах доводов апелляционных жалобы, представления и в рамках тех требований, которые уже были предметом рассмотрения в суде первой инстанции (п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. № 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующего производство в суде апелляционной инстанции»), а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (ст. 6.1 ГПК Российской Федерации), Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает нужным направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 387, 388, 390 ГПК Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Курганского областного суда от 10 февраля 2015 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи