



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 29-КГ16-13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

2 мая 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Марьина А.Н. и Киселёва А.П.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Махониной О.В. к ЗАО «Желдорипотека» о защите прав потребителя,

по кассационной жалобе ЗАО «Желдорипотека» на решение Октябрьского районного суда г. Пензы от 24 ноября 2015 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 29 марта 2016 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П., объяснения представителей ЗАО «Желдорипотека» Хаблановой В.А. и Филипповой Е.В., поддержавших доводы жалобы, представителя администрации г. Пензы Зиминной М.Ю., поддержавшей доводы кассационной жалобы, представителей истца Маджитовой Г.И. и Махонина А.С., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Махонина О.В. обратилась в суд с иском к ЗАО «Желдорипотека» о защите прав потребителя.

В обоснование заявленных требований Махонина О.В. указала, что 7 марта 2013 г. между ней, как покупателем, и ЗАО «Желдорипотека», как продавцом, заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по

адресу: [REDACTED]. По мнению истца, перекрытия многоквартирного дома, в котором расположена эта квартира, имеют значительный прогиб, являющийся существенным недостатком переданного ей товара.

Решением Октябрьского районного суда г. Пензы от 24 ноября 2015 г. исковые требования удовлетворены частично: с ЗАО «Желдорипотека» в пользу Махониной О.В. взысканы переданные в счет покупной цены квартиры денежные средства в сумме [REDACTED] руб. в связи с отказом от договора купли-продажи, разница между ценой квартиры, установленной договором, и ее рыночной ценой в сумме 2 451 355 руб., убытки в размере 6 060 064 руб., неустойка в сумме 500 000 руб., компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в сумме 7 368 709 руб. 50 коп.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Пензенского областного суда от 29 марта 2016 г. решение суда первой инстанции изменено в части: Махониной О.В. отказано в удовлетворении требований о взыскании разницы между ценой квартиры, установленной договором, и ее рыночной ценой, а также изменен размер взысканного штрафа. В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Киселёва А.П. от 27 марта 2017 г. кассационная жалоба ЗАО «Желдорипотека» с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или 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 (статья 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

При рассмотрении настоящего дела такого характера нарушения были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Судом установлено, что 7 марта 2013 г. между ЗАО «Желдорипотека» как продавцом и Махониной О.В. как покупателем заключен договор купли-продажи квартиры № [REDACTED] в доме № [REDACTED] по [REDACTED] (т. 1, л.д.12– 14), принадлежащей продавцу на основании договора участия в долевом строительстве от 20 ноября 2007 г. № 03-СД/48 «Кб» с застройщиком ООО «АРТСТРОЙ» (т.1, л.д.15).

В соответствии с п.2.1 договора купли-продажи цена договора составляет [REDACTED] руб.

Платежным поручением от 14 марта 2013 г. № [REDACTED] (т. 1, л.д.42) на расчетный счет ЗАО «Желдорипотека» истцом в счет оплаты по договору купли-продажи квартиры от 7 марта 2013 г. перечислено [REDACTED] руб.

20 марта 2013 г. Махонина О.В. перечислила продавцу оставшуюся часть цены квартиры в сумме [REDACTED] руб. (т.1, л.д. 41).

В соответствии с пунктами 3.1, 3.1.1, 3.2, 3.2.1 договора купли-продажи квартиры от 7 марта 2013 г. стороны пришли к соглашению о том, что квартира передается от продавца к покупателю в день подписания договора без составления акта приема-передачи квартиры.

Право собственности Махониной О.В. на квартиру зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области 16 марта 2013 г.

Судом также установлено, что застройщиком многоэтажного жилого дома, в котором расположена переданная истцу квартира, является ООО «АРТСТРОЙ» (т.1, л.д.188–189)

6 мая 2013 г., 21 июня 2013 г. Махонина О.В. обращалась к ООО «АРТСТРОЙ» с претензиями в связи с выявленными недостатками квартиры.

В целях урегулирования возникшего спора относительно качества и площади квартиры между ООО «АРТСТРОЙ» и Махониной О.В. заключено соглашение от 19 июля 2013 г. № 217, по условиям которого Махонина О.В. оценивает убытки, потери, затраты и моральный вред, связанные с устранением указанных в соглашении недостатков, выполнением работ по выравниванию пола, потолка и, соответственно, потерей высоты, а также компенсацию за уменьшение площади квартиры суммарно в денежном эквиваленте в размере 1 370 000 руб. и намерена приобрести у ООО «АРТСТРОЙ» по возмездному договору машиноместо за 1 370 000 руб. путем зачета встречного однородного требования (т.1, л.д. 173–174).

19 июля 2013 г. между ООО «АРТСТРОЙ» и Махониной О.В. заключен договор купли-продажи упомянутого в соглашении имущества – 316/24902 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (автостоянку).

Право собственности Махониной О.В. 316/24902 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (автостоянку) в лит.А зарегистрировано в установленном законом порядке (т.1, л.д.171–172).

Частично удовлетворяя иски, суды первой и апелляционной инстанций указали, что фактическое состояние железобетонных строительных конструкций многоквартирного дома, в котором расположена переданная истцу квартира, в целом можно оценить как недопустимое и характеризующееся снижением несущей способности и эксплуатационных характеристик.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с выводами судов первой и апелляционной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

В преамбуле Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» указано, что существенным недостатком товара (работы, услуги) является неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

Пунктом 6 статьи 19 названного закона предусмотрено, что в случае выявления существенных недостатков товара потребитель вправе предъявить изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) требование о безвозмездном устранении таких недостатков, если докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента. Указанное требование может быть предъявлено, если недостатки товара обнаружены по истечении двух лет со дня передачи товара потребителю, в течение установленного на товар срока службы или в течение десяти лет со дня передачи товара потребителю в случае неустановления срока службы. Если указанное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления потребителем или обнаруженный им недостаток товара является неустранимым, потребитель по своему выбору вправе предъявить изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) иные предусмотренные пунктом 3 статьи 18 указанного закона требования или вернуть товар изготовителю (уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

В пункте 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что исходя из преамбулы и пункта 1 статьи 20 Закона о защите прав потребителей под существенным недостатком товара (работы, услуги), при возникновении которого наступают правовые последствия, предусмотренные статьями 18 и 29 Закона, следует понимать:

а) неустранимый недостаток товара (работы, услуги) - недостаток, который не может быть устранен посредством проведения мероприятий по его устранению с целью приведения товара (работы, услуги) в соответствие с обязательными требованиями, предусмотренными законом или в установленном им порядке, или условиями договора (при их отсутствии или неполноте условий - обычно предъявляемыми требованиями), приводящий к невозможности или недопустимости использования данного товара (работы, услуги) в целях, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или в целях, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцом и (или) описанием при продаже товара по образцу и (или) по описанию;

б) недостаток товара (работы, услуги), который не может быть устранен без несоразмерных расходов, - недостаток, расходы на устранение которого приближены к стоимости или превышают стоимость самого товара (работы, услуги) либо выгоду, которая могла бы быть получена потребителем от его использования.

Из приведенных правовых норм и акта их толкования следует, что при разрешении споров о расторжении договора купли-продажи товара ненадлежащего качества юридически значимыми и подлежащими доказыванию обстоятельствами являются наличие у товара недостатков, препятствующих использованию товара по его назначению, и существенный характер таких недостатков.

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Таким образом, одновременно с переходом к покупателю права собственности на квартиру к нему переходит также доля в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, в котором расположена эта квартира.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что железобетонные строительные конструкции многоквартирного дома, в котором расположена приобретенная Махониной О.В. квартира, находятся в недопустимом состоянии.

При таких обстоятельствах судам надлежало установить, относится ли указанный недостаток к той части общего имущества многоквартирного дома, которая необходима для эксплуатации приобретенной Махониной О.В. квартиры, препятствует ли этот недостаток использованию названной квартиры по ее целевому назначению (в качестве жилого помещения) и может ли он быть квалифицирован как существенный недостаток квартиры.

Однако суды первой и апелляционной инстанций не дали какую-либо оценку этим юридически значимым обстоятельствам, формально сославшись только на ненадлежащее состояние строительных конструкций многоквартирного дома.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит допущенные нарушения норм права существенными, повлиявшими на исход дела, без их устранения невозможно восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов ЗАО «Желдорипотека».

Поскольку 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 (пункт 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 июня 2012 г. N 13 «О применении судами норм гражданского процессуального законодательства, регламентирующих производство в суде апелляционной инстанции»), а также учитывая необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

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 Пензенского областного суда от 29 марта 2016 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи