



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело 47-КГ18-14

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

9 октября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Гетман Е.С.,  
судей Романовского С.В. и Марьина А.Н.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Баталина А.Д. и Баталиной З.В. к ООО «Иеса ЖБИ «Южный» о взыскании уплаченных по договору участия в долевом строительстве денежных средств, процентов за пользование чужими денежными средствами, штрафа, возмещении убытков, судебных расходов, компенсации морального вреда, возложении обязанности подать заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении договора

по кассационной жалобе Баталина А.Д. и Баталиной З.В. на решение Ленинского районного суда г. Оренбурга от 29 июня 2017 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 17 октября 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения Баталина А.Д., поддержавшего доводы кассационной жалобы,

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Баталин А.Д. и Баталина З.В. обратились в суд с иском к ООО «Иеса ЖБИ «Южный» о признании договора участия в долевом строительстве

расторгнутым с 9 августа 2016 г., взыскании уплаченных по договору участия в долевом строительстве денежных средств в размере 1 463 000 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 820, 54 руб., убытков в размере 770 981 руб., штрафа в размере 50 % от присужденной суммы, судебных расходов в размере 56 500 руб., компенсации морального вреда, возложении обязанности подать заявление о внесении в Единый государственный реестр недвижимости записи о расторжении договора.

В обоснование иска указали, что 29 апреля 2015 г. заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Ответчик выполнил строительство квартиры с недостатками, которые истцы просили устранить, направив претензии от 26 мая и 13 июля 2016 г. В связи с неустранением недостатков истцы отказались от исполнения договора, о чем 8 августа 2016 г. уведомили ответчика. Обращение истцов оставлено ответчиком без удовлетворения.

Решением Ленинского районного суда г. Оренбурга от 29 июня 2017 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 17 октября 2017 г., в удовлетворении исковых требований отказано.

Баталин А.Д. и Баталина З.В. подали кассационную жалобу, в которой просят отменить вынесенные по делу судебные постановления как незаконные.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С. от 12 сентября 2018 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 статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке 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.

Такие нарушения были допущены судами при рассмотрении данного дела.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 29 апреля 2015 г. между истцами и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязался построить

трехэтажный многоквартирный жилой дом примерно в 1800 метрах по направлению на северо-запад от ориентира, расположенного по адресу: [REDACTED]: область, [REDACTED]

[REDACTED] и передать в собственность Баталина А.Д. и Баталиной З.В. двухкомнатную квартиру № [REDACTED] проектной общей площадью 44,74 кв.м, проектной площадью летних помещений 8,11 кв.м, а истцы обязались оплатить 1 463 000 руб.

Истцами обязательства по оплате цены договора участия в долевом строительстве исполнены.

17 мая 2016 года ответчик направил Баталину А.Д. и Баталиной З.В. уведомление о передаче объекта долевого строительства.

26 мая 2016 г. истцы обратились к ответчику с претензией, в которой указали на несоответствие помещения требованиям закона и условиям договора, а именно: при входе в жилую комнату в верхней части дверного проема отсутствует межкомнатная перегородка, оконные блоки на лоджии не установлены, окно в помещении ненадлежащего качества, трубы водопровода и отопления выполнены с использованием неармированных труб ПВХ, непригодных для использования в системе отопления в соответствии с ГОСТ Р 52134-2003, черновая отделка не соответствует нормам СНиП 3.04.01-8 от 1 июля 1988 г. – стены не оштукатурены, пол не выровнен стяжкой, в связи с чем отказались принять помещение по акту приема-передачи до устранения указанных недостатков в срок до 20 июня 2016 г.

13 июля 2016 г. истцы обратились к ответчику с повторной претензией, в которой просили в срок до 26 июля 2016 г. безвозмездно устранить недостатки, представив экспертное заключение ООО «НПО СОЮЗ», согласно которому установлено: стеновые блоки несущих стен имеют на поверхности каверны глубиной до 20 мм, в качестве перемычки дверного проема несущей стены используется стеновой крупногабаритный блок, железобетонные плиты перекрытия имеют неоднородное заполнение продольных швов, в качестве заполнения используются фрагменты древесины (нарушение СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»); в качестве перемычки в перегородке используются арматурные стержни (нарушение СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01.-87»); растворные швы кирпичной кладки шириной до 25 мм (нарушение СНиП 3.03.01-87 «Несущие и ограждающие конструкции», СП 15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\*»); растворная постель имеет неоднородную структуру, не обеспечено равномерное опирание стеновых блоков (нарушение СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87», СП

15.13330.2012 «Каменные и армокаменные конструкции. Актуализированная редакция СНиП II-22-81\*»); отсутствует отделка помещений (стяжка, штукатурка), отсутствует антикоррозионная обработка горизонтальных связей плит перекрытия, не выполнены требования СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; в качестве материала стен санузла использованы блоки из ячеистого бетона; конфигурация помещений, площадь и расположение стен помещения квартиры не соответствует приложению № 2 к договору; инженерные системы смонтированы не в полном объеме - невозможно подключение и эксплуатация приборов; на стеклопакете оконной конструкции жилой комнаты обнаружено несмываемое пятно – дефект изготовления стеклопакета; отсутствует система пожарной сигнализации.

3 августа 2016 г. ответчик отказал в удовлетворении претензии со ссылкой на ее необоснованность.

8 августа 2016 г. ответчик вновь направил истцам односторонний акт приема-передачи квартиры (т. 1 л.д. 118-121).

8 августа 2016 г. Баталин А.Д. и Баталина З.В. направили в адрес общества уведомление о расторжении договора участия в долевом строительстве и возврате денежных средств.

По делу назначены и проведены две судебные строительно-технические экспертизы, выполненные ОГУ «Технопарк ОГУ» (эксперт Лисов С.В.) и ООО «Центр экспертиз» (эксперт Халитов Д.М.).

Согласно заключению эксперта ОГУ «ТЕХНОПАРК ОГУ» Лисова С.В. квартира № [REDACTED] по адресу: [REDACTED] не соответствует требованиям нормативных документов, действующих в области строительства и условиям договора участия в долевом строительстве, поскольку фактическая площадь внутренних помещений квартиры не соответствует проектной площади (что является существенным недостатком); фактически примененные стеновые блоки не соответствуют требованиям проектной документации, а также требованиям ГОСТ 13579-78 в части применения блоков (что является существенным и неустранимым без несоизмеримых расходов недостатком); герметичность сопряжения пароизоляционной ленты с поверхностью стены не соответствует требованиям ГОСТ 30971-2012 (что является существенным с точки зрения соразмерности затрат по устранению недостатка с затратами на монтаж нового оконного блока и является технически устранимым недостатком). Квартира является помещением, не пригодным для проживания.

Из заключения эксперта Халитова Д.М. следует, что квартира частично не соответствует требованиям нормативных документов, действующих в области строительства и условиям договора участия в долевом строительстве, в частности: бетонные блоки наружных стен здания

фактически не соответствуют блокам, отраженным в проектной документации по ГОСТ 13579-78, хотя и допустимы к применению для стен жилых зданий.

Кроме того, имеются несоответствия в части отделочных и строительного-монтажных работ:

трещины по стяжке пола с шириной раскрытия до 1 мм, возникшие в результате усадки растворной смеси;

просветы в кладке перегородок из пенобетонных блоков, возникшие в результате некачественно выполненных работ по кладке;

выступающие из плоскости стены перемычки проемов в перегородках на величину до 20 мм, возникшие в результате применения материалов разной толщиной (толщина перегородки 100 мм, перемычки 120 мм);

трещина с шириной раскрытия до 0,5 мм на глубину штукатурного слоя, возникшая в результате усадки штукатурного раствора;

некачественный монтаж оконных конструкций;

отсутствие нижней пароизоляции оконного проема в кухне и некачественная приклейка пароизоляции в жилой комнате;

наличие брака стеклопакета в жилой комнате;

отклонение от вертикали штукатурной поверхности стен до 10 мм,

отклонение от горизонтальной плоскости стяжки пола на величину до 10 мм, возникшие в результате некачественно выполненных строительных работ;

конвекторы системы отопления замусорены строительным раствором в процессе работ по оштукатуриванию стен.

Эксперт оценил указанные недостатки как несущественные, устранимые, а также пришел к выводу о пригодности помещения для проживания. Стоимость устранения выявленных недостатков составила 58 669 руб.

Признав заключение эксперта ОГУ «ТЕХНОПАРК ОГУ» не отвечающим требованиям относимости и допустимости в связи с тем, что экспертиза проведена без исследования рабочей документации, и отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанции, руководствуясь заключением ООО «Центр экспертиз», пришли к выводу о том, что истцы не вправе отказаться от исполнения договора, поскольку не представили доказательств наличия существенных нарушений требований к качеству объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для использования по назначению.

С данными выводами судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона 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 – Закон 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 соответствии с частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей 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:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В силу части 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в частности, в случае неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

Как указано в части 3 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

Таким образом, по смыслу указанных норм права, основанием для отказа участника долевого строительства в одностороннем порядке от исполнения договора участия в долевом строительстве и его расторжения является неисполнение застройщиком обязанности по устранению безвозмездно в разумный срок недостатков объекта долевого строительства,

приведших, в частности, к ухудшению качества объекта долевого строительства.

Из материалов дела следует, что недостатки объекта долевого строительства обнаружены истцами при первоначальном осмотре, в связи с чем ответчику направлена претензия, которая удовлетворена им частично.

В последующем истцы с привлечением специалиста Кулешова И.В. обнаружили, что техническое состояние квартиры не соответствует условиям договора, строительным нормам и правилам, в связи с чем направили ответчику новую претензию, от устранения недостатков ответчик уклонился.

Обстоятельства неустранения ответчиком в разумный срок заявленных истцами недостатков объекта долевого строительства, построенного с отступлением от условий договора и обязательных требований, установлены судом первой инстанции, с чем также согласилась судебная коллегия.

При таких обстоятельствах выводы судебных инстанций об отсутствии оснований для удовлетворения требований заявителей являются неправомерными.

Ссылка судов на то, что выявленные в ходе экспертизы недостатки в квартире не относятся к существенным, являются устранимыми, и позволяют использовать помещение по назначению, не может быть принята во внимание как основанная на неправильном толковании и применении положений частей 1 и 2 статьи 7, пункт 2 части 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможна защита охраняемых законом интересов истцов.

С учетом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 17 октября 2017 г. подлежащим отмене с направлением дела на новое апелляционное рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции 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

**определила:**

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Оренбургского областного суда от 17 октября 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи