



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 22-КГ21-3-К5

№ 2-3826/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06 июля 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Киселёва А.П.,

судей Гетман Е.С. и Кротова М.В.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Жантиева Ибрагима Борисовича к обществу с ограниченной ответственностью «СпецСтройКубань» о признании пункта 4.4 договора участия в долевом строительстве недействительным, взыскании денежных средств в счёт соразмерного снижения цены, компенсации морального вреда, штрафа

по кассационной жалобе Жантиева И.Б. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия – Алания от 18 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Жантиев И.Б. обратился в суд с иском к ООО «СпецСтройКубань» (далее – общество) о признании пункта 4.4 договора участия в долевом строительстве жилого дома ничтожным (недействительным), взыскании денежных средств в счёт соразмерного снижения цены, морального ущерба, штрафа.

Решением Советского районного суда г. Владикавказа Республики Северная Осетия – Алания от 27 декабря 2019 г. исковые требования Жантиева И.Б. удовлетворены частично.

Суд признал недействительным пункт 4.4 договора участия в долевом строительстве жилого дома от 22 октября 2015 г. № К/В/527, взыскал с общества в пользу Жантиева И.Б. денежные средства в качестве соразмерного снижения цены в размере 106 773 руб., компенсацию морального вреда в размере 1 000 руб., штраф в размере 53 886, 50 руб.

С общества взыскана государственная пошлина в размере 3 335, 46 руб. в бюджет муниципального образования г. Владикавказа.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия – Алания от 18 июня 2020 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2020 г., решение суда первой инстанции отменено, по делу принято новое решение, которым исковые требования Жантиева И.Б. оставлены без удовлетворения.

В кассационной жалобе Жантиева И.Б. ставится вопрос об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия – Алания от 18 июня 2020 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2020 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Кротова М.В. от 1 июня 2021 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 жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 390¹³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой,

В соответствии с пунктом 4.1 договора стоимость квартиры составляет 3 203 710 руб. из расчёта стоимости одного квадратного метра общей проектной площади квартиры – 49 432, 34 руб. Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит.

Пунктом 4.4 договора предусмотрено, что в случае, если общая площадь квартиры по результатам технической инвентаризации окажется меньше или больше проектной площади, указанной в пункте 1.1.2 договора, перерасчёт цены договора, указанной в пункте 4.1 договора, доплата/возврат полученных от участка долевого строительства средств не производится.

21 декабря 2016 г. по акту приёма-передачи истцу передана 2-комнатная квартира [REDACTED] (строительный номер [REDACTED]) в 8-м подъезде на 2 этаже общей площадью 61,20 кв.м (с учётом балкона и лоджии 64,80 кв.м), расположенная по адресу: [REDACTED].

В соответствии с пунктом 2 указанного акта стороны согласились, что техническое состояние передаваемой квартиры соответствует проектно-техническим условиям и условиям договора участия в долевом строительстве.

18 мая 2019 г. Жантиев И.Б. направил в адрес ответчика претензию, в которой просил вернуть ему денежные средства в размере 106 773 руб. в связи с несоответствием фактической площади его квартиры площади, указанной в договоре. Данная претензия обществом «СпецСтройКубань» оставлена без исполнения.

Удовлетворяя частично искивые требования, суд первой инстанции исходил из того, что передача застройщиком квартиры меньшей площади является отступлением от условий договора.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции указал, что условия договора допускают расхождение между проектной и фактической площадью квартиры, дополнительных соглашений между истцом и ответчиком с учётом уточнения фактической площади квартиры не заключалось.

Суд кассационной инстанции оставил апелляционное определение без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что с принятыми судебными постановлениями согласиться нельзя, поскольку они основаны на неправильном применении норм материального права.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее также –

договор) 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 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее – основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее – основные характеристики жилого или нежилого помещения); цену договора, сроки и порядок её уплаты.

Данная норма предусматривает, что предмет договора долевого участия в строительстве должен быть строго определён с учётом всех параметров объекта, которые также указываются в прилагаемой проектной документации (проектном

решении). В частности, должна быть определена площадь квартиры с указанием всех помещений, поскольку именно площадью квартиры в основном определяется её цена, которая, в свою очередь, является существенным условием договора.

Статьёй 19 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

Покупателю должна быть предоставлена полная и достоверная информация об объекте долевого строительства, подлежащем передаче участнику долевого строительства, а переданный объект должен полностью соответствовать условиям договора и проектной документации.

Таким образом, передача застройщиком участнику долевого строительства квартиры меньшей площади свидетельствует о несоответствии площади передаваемого объекта предмету договора и является отступлением от условий договора, предусматривающих характеристики объекта долевого строительства, в частности его размер.

Пунктами 1 и 2 статьи 424 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. В предусмотренных законом случаях применяются цены (тарифы, расценки, ставки и т.п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами и (или) органами местного самоуправления.

Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

В соответствии с пунктами 1 и 3 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

В случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу её площади или иного показателя её размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для

строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведённой площади такого жилого помещения и общей приведённой площади такого жилого помещения. Общая приведённая площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 данного федерального закона.

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия её изменения (часть 2 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

Из содержания приведённых норм права в их взаимосвязи следует, что стороны вправе предусмотреть в договоре как условие о твёрдой цене объекта договора – жилого помещения – с указанием его параметров и допустимых отступлений от них, так и условие о цене жилого помещения, определённой исходя из цены единицы общей площади жилого помещения, с учётом возможного изменения этой площади при определённых условиях.

В силу части 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ 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 данной 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 в том числе соразмерного уменьшения цены договора (подпункт 2 части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ).

По смыслу указанной нормы, отступление застройщика от условий договора (которое может выражаться в том числе в передаче участнику долевого строительства объекта меньшей площади, чем это предусмотрено договором) само по себе является основанием для соразмерного уменьшения цены договора. При этом, по смыслу статей 5 и 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ, договором могут быть установлены лишь определённые пределы изменения (погрешности) размера площади объекта долевого строительства, которые не влекут за собой соразмерного изменения цены при передаче объекта участнику долевого строительства.

Как следует из материалов дела, условиями договора № К/В/527 не согласован размер определённых отступлений передаваемого объекта долевого строительства от проектной площади как в части её уменьшения, так и в части её превышения.

При таких обстоятельствах участник долевого строительства не может быть лишён права требовать соразмерного уменьшения цены договора в случае уменьшения площади переданного помещения, что не было учтено судебными инстанциями.

Допущенные нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя.

С учётом изложенного, а также принимая во внимание необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия – Алания от 18 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2020 г. и направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

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

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

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Северная Осетия – Алания от 18 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Пятого кассационного суда общей юрисдикции от 21 октября 2020 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение в Верховный Суд Республики Северная Осетия – Алания.

Председательствующий

Судьи

