ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 78-КГ21-17-К3
№ 2-2265/2019

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 25 мая 2021 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Асташова С.В.,
судей Горшкова В.В. и Киселёва А.П.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2265/2019 по иску Поповой Ларисы Сергеевны к ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» об оспаривании договора долевого участия в строительстве, взыскании стоимости восстановительного ремонта, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, по кассационной жалобе Поповой Ларисы Сергеевны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 3 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 12 октября 2020 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Попова Л.С. обратилась в Московский районный суд г. Санкт-Петербурга с исковым заявлением к ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» о признании недействительным пункта 8.5 договора долевого участия в строительстве от 31 июля 2013 г., ограничивающего право истца в

случае обнаружения недостатков в объекте долевого строительства требованиями о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, а также взыскании стоимости восстановительного ремонта помещения в размере 123 768 руб., стоимости оценки ремонта в размере 6 000 руб., неустойки за просрочку возмещения расходов в размере 123 768 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб. и штрафа в размере 151 768 руб.

В обоснование иска указано, что в соответствии с договором долевого участия в строительстве от 31 июля 2013 г. и соглашением от 24 октября 2013 г. о перемене лиц в обязательстве по договору долевого участия в строительстве Попова Л.С. приобрела нежилое помещение, расположенное по адресу: [redacted]. Оплата за приобретаемое помещение произведена полностью и в установленный срок. Акт приема-передачи помещения подписан сторонами 3 июня 2015 г.

В 2016 году в помещении начали появляться трещины в стенах. Большая сквозная трещина образовалась под оконным блоком. В 2017 году от усадки здания лопнул корпус оконного блока и перекосило металлическую коробку входной двери. В соответствии с отчётом об оценке от 28 марта 2018 г. рыночная стоимость реального ущерба составляет 123 768 руб.

В добровольном порядке ответчик требования о возмещении ущерба не удовлетворил, ссылаясь на то, что по условиям договора участник долевого строительства вправе требовать только безвозмездного устранения недостатков.

Заочным решением Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 5 декабря 2019 г. исковые требования Поповой Л.С. удовлетворены частично.

Пункт 8.5 договора долевого участия в строительстве в части слов: «потребовать только безвозмездного устранения недостатков в разумный срок» признан недействительным.

С ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» в пользу Поповой Л.С. взысканы стоимость восстановительного ремонта в размере 123 768 руб., стоимость оценки ремонта в размере 6 000 руб., неустойка в размере 123 768 руб., компенсация морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 136 768 руб., всего 410 304 руб. С ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» взыскана государственная пошлина в размере 11 675 руб. 36 коп. в доход бюджета г. Санкт-Петербурга.

В удовлетворении остальной части исковых требований Поповой Л. С. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 3 июня 2020 г. заочное решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 5 декабря 2019 г. изменено в части взыскания неустойки, расходов по оплате оценки стоимости восстановительного ремонта и государственной пошлины. С ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» в пользу Поповой Л.С. взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 2 084 руб. 55 коп., расходы по оплате оценки стоимости восстановительного ремонта в размере 3 048 руб. В доход бюджета г. Санкт-Петербурга с ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» взыскана государственная пошлина в размере 2 883 руб. 08 коп., с Поповой Л.С. – в размере 2 792 руб. 28 коп.

В части взыскания с ООО «Инвестиционная Компания «Пулковская» в пользу Поповой Л.С. компенсации морального вреда и штрафа заочное решение отменено и принято новое решение, которым в удовлетворении данных требований отказано.

В остальной части заочное решение Московского районного суда г. Санкт-Петербурга от 5 декабря 2019 г. оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 12 октября 2020 г. апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 3 июня 2020 г. оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Попова Л.С. просит отменить состоявшиеся по делу судебные постановления судов апелляционной и кассационной инстанций и оставить в силе заочное решение суда первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 27 апреля 2021 г. кассационная жалоба Поповой Л.С. с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы и возражения на неё, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит кассационную жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьёй 390^{14} 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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения норм материального и процессуального права допущены судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении данного дела.

Судом установлено, что в соответствии с договором долевого участия в строительстве от 31 июля 2013 г. № Д-2-С/605 и соглашением к нему от 24 октября 2013 г. о перемене лиц в обязательстве Поповой Л.С. приобретено нежилое помещение, расположенное по адресу: [redacted]

Оплата за приобретаемое помещение произведена истцом полностью и в установленный срок. Акт приема-передачи помещения подписан сторонами 3 июня 2015 г.

В гарантийный срок, начиная с 2016 г., в помещении стали обнаруживаться дефекты, которые ответчиком не устранены.

Согласно отчёту об оценке от 28 марта 2018 г. № 61-18, проведённому ООО «Бюро Экспертиз» по заказу Поповой Л.С., рыночная стоимость восстановительного ремонта помещения составляет 123 768 руб.

3 апреля 2018 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия о возмещении ущерба в размере 123 768 руб. и расходов на оценку в размере 6 000 руб.

В ответе от 20 апреля 2018 г. ответчик указал, что в соответствии с п. 8.5 договора долевого участия в строительстве от 31 июля 2013 г. участник долевого строительства в случае возникновения дефектов в помещении в гарантийный период имеет лишь право восстановительного ремонта от застройщика, а компенсация расходов на восстановительный ремонт этим договором не предусмотрена.

3 августа 2018 г. Поповой Л.С. была направлена повторная претензия, на которую застройщик не ответил.

10 декабря 2018 г. Попова Л.С. обратилась в Московский районный суд г. Санкт-Петербурга с иском по настоящему делу.

Разрешая исковые требования, суд первой инстанции пришёл к выводу о том, что к правоотношениям сторон подлежит применению как Федеральный закон 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), так и Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-I «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Поскольку условие договора, ограничивающее право истца в случае обнаружения недостатков только требованием безвозмездного устранения недостатков, противоречит части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве и ущемляет права потребителя, суд признал это условие договора недействительным, а также взыскал в пользу истца стоимость восстановительного ремонта, неустойку, компенсацию морального вреда и штраф.

Судебная коллегия по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда согласилась с выводами суда первой инстанции о недействительности п. 8.5 договора долевого участия в строительстве, а также о наличии правовых оснований для взыскания с ответчика стоимости восстановительного ремонта в размере 123 768 руб.

Отменяя заочное решение районного суда в части взыскания штрафа и компенсации морального вреда, суд апелляционной инстанции пришёл к выводу о том, что к спорным правоотношениям положения Закона о защите прав потребителей не применимы, поскольку приобретённый истцом объект недвижимости является нежилым помещением – номер-студия в гостиничном комплексе (апартамент), характер и назначение которого с очевидностью не предполагают его использование для личных, семейных, домашних и иных нужд.

По этому же основанию суд апелляционной инстанции изменил решение суда в части взыскания неустойки, взыскав вместо неустойки, предусмотренной ст. 28 Закона о защите прав потребителей, проценты по ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу постановления судов апелляционной и кассационной инстанций приняты с нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве 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.

В силу пункта 2 статьи 2 названного закона объектом долевого строительства может являться как жилое, так или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с преамбулой Закона о защите прав потребителей гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, является потребителем.

Согласно пункту 10 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключённого гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Из приведённых правовых норм и акта толкования следует, что основанием для применения законодательства о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договора долевого участия в строительстве, является приобретение гражданином объекта долевого строительства для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Назначение помещения как нежилого само по себе не является обстоятельством, безусловно исключающим возможность использования этого помещения для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд.

Делая вывод о том, что Закон о защите прав потребителей не распространяется на правоотношения сторон, суд апелляционной инстанции не указал, в силу каких причин номер-студия в гостиничном комплексе (апартамент) не может быть использован истцом для личных, семейных, домашних и иных нужд и в нарушение требований пункта 5 части 2 статьи 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал норму закона, ограничивающую использование апартаментов исключительно целями предпринимательской деятельности и запрещающую их использование для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, в том числе для проживания.

Кроме того, суд апелляционной инстанции, с одной стороны, признал правомерным вывод суда первой инстанции о недействительности условий пункта 8.5 договора долевого участия, основанный на положениях Закона о защите прав потребителей, с другой стороны, отменил решение суда в части взыскания штрафа и компенсации морального вреда, сделав противоположный вывод о том, что Закон о защите прав потребителей к спорным правоотношениям применению не подлежит.

Ошибочные выводы суда относительно неприменения к спорным правоотношениям Закона о защите прав потребителей, повлекшие неправильное определение объёма прав и обязанностей сторон, неправильное распределение бремени доказывания и ограничение пределов ответственности застройщика, привели к неправильному разрешению спора.

Указанные нарушения, допущенные судом апелляционной инстанции, являются существенными и не могут быть устранены без нового рассмотрения дела, однако они были оставлены без внимания судом кассационной инстанции.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации полагает необходимым отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 3 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 12 октября 2020 г., направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 390^{14}–390^{16} Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Санкт-Петербургского городского суда от 3 июня 2020 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 12 октября 2020 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

