**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО**

Определение Верховного Суда РФ от 11.05.2018 N 5-КГ18-13

**Застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением недостатков объекта долевого строительства, не соответствующего установленным требованиям**

Участник долевого строительства обратился в суд с иском к застройщику, в обоснование которого ссылался на то, что он исполнил свои обязательства, предусмотренные договором участия в долевом строительстве в полном объеме, а застройщик, в свою очередь, передал квартиру с нарушением установленного договором срока в связи с устранением им выявленных при первичном осмотре недостатков. В этой связи заявитель просил взыскать с застройщика неустойку за нарушение срока передачи квартиры, компенсацию морального вреда, штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", а также судебные расходы.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в иске было отказано. Суды пришли к выводу о том, что застройщик исполнил обязательства в части возведения жилого дома своевременно, надлежащим образом известил истца о готовности объекта и вводе его в эксплуатацию, а также о необходимости принятия жилого помещения и устранил выявленные в квартире недостатки. По мнению суда, зафиксированные в акте комиссионного осмотра и дефектной ведомости недостатки имели легкоустранимый характер, не привели к ухудшению качества квартиры, не снизили ее потребительских свойств и не свидетельствовали о вине ответчика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ с выводами нижестоящих судов не согласилась по следующим основаниям.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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) обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 6 названного закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Банка России, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

Статьей 7 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика 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 (часть 1).

В соответствии с частями 1 и 5 статьи 8 этого же закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

В силу части 6 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда составлен акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

В соответствии с пунктом 4 статьи 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере).

Из содержания указанных выше норм права в их взаимосвязи и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ следует, что застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением недостатков объекта долевого строительства, не соответствующего установленным требованиям.

При этом обязанность доказать соответствие подлежащего передаче потребителю объекта долевого строительства императивным требованиям нормативных актов, а также условиям договора, должна быть возложена на застройщика.

Как установлено судами, объект долевого строительства был осмотрен истцом совместно с представителями застройщика, о чем составлены акт осмотра и дефектная ведомость, содержащие указания на недостатки квартиры.

В дефектной ведомости указано, что в связи с наличием недостатков качество помещения не соответствует договору и проектной документации и эти недостатки в соответствии со статьями 7 и 8 Закона об участии в долевом строительстве являются основанием для отказа в подписании передаточного акта.

Акт комиссионного осмотра и дефектная ведомость подписаны представителем застройщика.

Таким образом, отказ истца принять объект долевого строительства был вызван нарушением ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства, соответствующего условиям договора. Факта необоснованного уклонения истца от принятия надлежащего качества квартиры судом не установлено.

С учетом устранения названных выше недостатков квартира была передана истцу в надлежащем состоянии с нарушением сроков, установленных договором.

При таких обстоятельствах, выводы суда об отсутствии вины застройщика в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства являются ошибочными и противоречат положениям части 1 статьи 7 и части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве, поскольку нарушение срока передачи квартиры потребителю вызвано устранением выявленных и не оспоренных застройщиком недостатков квартиры, вследствие которых объект долевого строительства не соответствовал условиям договора и технической документации, а также статьи 401 Гражданского кодекса РФ и статьи 13 Закона о защите прав потребителей, согласно которым на ответчика должна быть возложена обязанность доказать отсутствие вины.

На основании изложенного, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ находит, что при рассмотрении настоящего дела судебными инстанциями допущены нарушения норм материального права, которые являются существенными, непреодолимыми и которые не могут быть устранены без отмены судебного постановления и нового рассмотрения дела.