79018_1478836

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС19-24320

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

дело № А56-44694/2019

г. Москва 14.08.2020

резолютивная часть определения объявлена 12.08.2020
полный текст определения изготовлен 14.08.2020

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Першутова А.Г.,

судей Прониной М.В., Тютина Д.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.07.2019 по делу № А56-44694/2019 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2019 по тому же делу

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Балтпродком» к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу о признании незаконными и отмене постановлений от 14.02.2019 № 78-00-03/24-0219-19 и № 78-00-03/24-0220-19 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.8

Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и представлений от 14.02.2019 № 78-00-03/26-0193-19 и № 78-00-03/26-0194-19 об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

В судебном заседании принял участие представитель Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу – Егоров Г.А.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Першутова А.Г., выслушав представителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу, изучив материалы дела, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

общество с ограниченной ответственностью «Балтпродком» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением к Управлению Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу (далее – административный орган) о признании незаконными и отмене постановлений от 14.02.2019 № 78-00-03/24-0219-19 и № 78-00-03/24-0220-19 о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), и представлений от 14.02.2019 № 78-00-03/26-0193-19 и № 78-00-03/26-0194-19 об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.07.2019, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2019, заявленные требования общества удовлетворены.

Административный орган обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на указанные судебные акты, в которой просит их отменить и принять новый судебный акт по делу об отказе обществу в удовлетворении заявленных требований.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Першутова А.Г. от 22.06.2020 кассационная жалоба административного органа

вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов в пределах доводов, изложенных в кассационной жалобе, выслушав представителя административного органа, в отсутствие извещенного надлежащим образом о времени и месте судебного заседания представителя общества, судебная коллегия установила следующее.

Как следует из материалов дела, являясь застройщиком многоквартирных домов, общество в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ) заключило с физическими лицами договоры участия в долевом строительстве дома от 16.10.2018 № 114/739/1298 и от 31.10.2018 № АМЗ/773/486, которые зарегистрированы в Росреестре 08.11.2018 и 11.12.2018 соответственно.

Установив, что в указанные договоры обществом были включены условия, ущемляющие права потребителя, установленные законодательством о защите прав потребителей, административный орган вынес постановления от 14.02.2019 № 78-00-03/24-0219-19 и № 78-00-03/24-0220-19 о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ, с назначением наказания в виде предупреждения по каждому постановлению. Также обществу были выданы представления от 14.02.2019 № 78-00-03/26-0193-19 и № 78-00-03/26-0194-19 об устранении причин и условий, способствовавших совершению административного правонарушения.

Так, по мнению административного органа, в указанные договоры участия в долевом строительстве дома обществом были включены следующие условия, ущемляющие права потребителя:

- пункт 6.2., согласно которому гарантийный срок для объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящих в состав объекта, составляет 5 (пять) лет и начинает исчисляться со дня сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию;

- пункт 6.3., согласно которому в случае если объект построен с недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного

договором использования, участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Не согласившись с указанными постановлениями и представлениями административного органа, общество оспорило их в арбитражном суде.

Удовлетворяя заявленные обществом требования, суды исходили из следующего.

Согласно части 9 статьи 4 Закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Таким образом, по мнению судов, законодателем отдан приоритет специальным нормам, регулирующим отношения в области долевого строительства, и нормы Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон № 2300-1) применяются только в том случае, если в какой-либо части правоотношения сторон по договору участия в долевом строительстве не урегулированы Законом № 214-ФЗ.

В соответствии с частью 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Согласно части 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ 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: - безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; - соразмерного уменьшения цены договора; - возмещения своих расходов на устранение недостатков.

На основании изложенного, суды пришли к выводу, что положения частей 2 и 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ носят диспозитивный характер и предполагают, в том числе указание иных условий, определяющих действия сторон в случае строительства застройщиком объекта с отступлением от условий договора, а также позволяют сторонам в договоре предусмотреть иной порядок исчисления гарантийного срока, что не нарушает права потребителя.

Однако указанные выводы судов нельзя признать правомерными.

Так, условие пункта 6.2. договора об исчислении гарантийного срока с момента сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию фактически уменьшает гарантийный срок, в течение которого потребитель имеет право предъявлять застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства, а именно на период со дня ввода объекта долевого строительства в эксплуатацию до дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, а условие пункта 6.3. договора, предусматривает единственный способ восстановления нарушенных прав потребителя – участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен с отступлением от условий заключенного договора, приведшим к ухудшению качества такого объекта.

Таким образом, указанные условия договоров ограничивают права потребителя, гарантированные ему Законом № 2301-ФЗ, а, соответственно, ущемляют права потребителя – участника долевого строительства.

Диспозитивный характер положений частей 2 и 5 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, на который сослались суды, допускающий указание в договоре участия в долевом строительстве иных условий, определяющих действия сторон в упомянутых случаях, ограничен Законом № 2300-1, который гарантирует потребителям определенный объем их прав. Право на установление иных условий договора не может рассматриваться как основание к ограничению предусмотренных законом прав потребителя. Диспозитивность специальных норм, регулирующих отношения в области долевого строительства, направлена прежде всего на защиту более слабой стороны отношений в строительстве, в частности физического лица – участника долевого строительства, и может применяться в этих целях, устанавливая для указанных лиц больший объем прав, чем предусмотрено законодательством о защите прав потребителей, улучшая тем самым положение потребителя, а не ухудшая его положение.

При таких обстоятельствах, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а заявление общества – оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.07.2019 по делу № А56-44694/2019 и постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.10.2019 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Балтпродком» отказать.

Председательствующий судья А.Г. Першутов

Судья М.В. Пронина

Судья Д.В. Тютин