

**"Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2017)"
(утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017)**

**Разрешение споров, возникающих в сфере защиты
прав потребителей**

8. На граждан, использующих исключительно для личных бытовых нужд товар, который им был отчужден другими гражданами, распространяется законодательство о защите прав потребителей.

К. обратился в суд с иском к обществу (продавец) о замене автомобиля ненадлежащего качества на автомобиль этой же марки (модели, артикула) надлежащего качества, а при отсутствии такового - замене на автомобиль другой марки (модели, артикула) с перерасчетом покупной цены.

В обоснование заявленных требований К. указал, что 6 июня 2015 г. он приобрел у Р. автомобиль, который 30 ноября 2012 г. был продан ответчиком с установлением гарантийного срока продолжительностью 3 года. После приобретения автомобиля истец в пределах гарантийного срока неоднократно обращался в дилерский центр в связи с обнаружением в автомобиле недостатков, однако часть из них не устранена. В замене автомобиля на аналогичный товар надлежащего качества ответчик К. отказал.

Решением суда, оставленным без изменения апелляционным определением, в удовлетворении исковых требований К. отказано.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила состоявшиеся судебные постановления, как вынесенные с существенным нарушением норм материального и процессуального права, указав следующее.

Судом установлено, что 30 ноября 2012 г. между обществом (продавцом) и З. (покупателем) был заключен договор купли-продажи автомобиля, на который установлен гарантийный срок 3 года.

5 апреля 2014 г. З. продал данный автомобиль Р.

6 июня 2015 г. автомобиль был продан Р. истцу.

В период эксплуатации автомобиля К. неоднократно обращался в автосалон в целях устранения различных недостатков автомобиля.

28 сентября 2015 г. истец обратился к обществу (продавцу) с требованием о замене автомобиля на аналогичный товар надлежащего качества либо на товар другой марки (модели, артикула), однако ответ на указанное обращение К. получен не был.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что между истцом и ответчиком отсутствуют договорные правоотношения, в связи с чем К. не вправе предъявлять к обществу предусмотренные [п. 1 ст. 18](#) Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) требования.

Между тем в [преамбуле](#) Закона о защите прав потребителей установлено, что потребителем является 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, а продавцом - организация независимо от ее организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, реализующие товары потребителям по договору купли-продажи.

Согласно разъяснению, содержащемуся в [подп. "а" п. 3](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", правами, предоставленными потребителю [Законом](#) о защите прав потребителей и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским [кодексом](#) Российской Федерации пользуется не только гражданин, который имеет намерение заказать или приобрести либо

заказывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии, и т.п.). При этом следует иметь в виду предусмотренные [Законом](#) о защите прав потребителей случаи, когда ответственность продавца (исполнителя) возникает только перед гражданином, заключившим с ним договор (например, согласно [п. 1 ст. 12](#) названного закона потребовать от продавца (исполнителя) возмещения убытков, причиненных необоснованным уклонением от заключения договора, вправе только тот потребитель, которому было отказано в предоставлении возможности незамедлительно получить при заключении договора информацию о товаре, работе или услуге).

Следовательно, гражданин, на законном основании использующий товар исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, которому такой товар был отчужден другим гражданином, также пользуется правами потребителя, если законом не предусмотрено иное.

Как установлено судом, требования К. основаны на том, что переданный ответчиком автомобиль имеет существенные недостатки, препятствующие истцу использовать этот автомобиль по назначению.

Согласно [п. 1 ст. 18](#) Закона о защите прав потребителей в случае обнаружения в технически сложном товаре недостатков по истечении пятнадцати дней со дня передачи такого товара потребителю его требования об отказе от исполнения договора купли-продажи и возврате уплаченной за товар суммы либо о его замене на товар этой же марки (модели, артикула) или на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены подлежат удовлетворению в случаях обнаружения существенного недостатка товара, нарушения установленных данным законом сроков устранения недостатков товара либо невозможности использования товара в течение каждого года гарантийного срока в совокупности более чем тридцать дней вследствие неоднократного устранения его различных недостатков.

Отказывая в иске, судебные инстанции доводы истца о наличии в автомобиле существенных недостатков не исследовали, основываясь только на ошибочном выводе об отсутствии у истца прав потребителя по отношению к ответчику.

Поскольку отказ в иске основан только лишь на приведенном выше ошибочном толковании судебными инстанциями положений [Закона](#) о защите прав потребителей, а остальные обстоятельства дела не исследовались, Судебная коллегия отменила состоявшиеся судебные акты и направила дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определение N 24-КГ16-13

9. Обязанность обеспечить достоверное указание площади объекта долевого строительства возложена на застройщика.

М. обратилась в суд с иском к обществу о взыскании неустойки и отмене акта приема-передачи квартиры.

В обоснование заявленных требований М. указала, что 12 сентября 2012 г. заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, по условиям которого ответчик обязался в четвертом квартале 2012 года окончить строительство этого дома и не позднее двух месяцев после ввода дома в эксплуатацию передать истцу в собственность квартиру, а истец обязался уплатить ответчику определенную денежную сумму. Истец свои обязательства по данному договору выполнила в полном объеме.

Многоквартирный дом был сдан в эксплуатацию 27 июня 2013 г., в то время как квартира должна была быть передана истцу по условиям договора не позднее 1 марта 2013 г.

Извещение о завершении строительства с предложением произвести осмотр квартиры и принять ее поступило от ответчика 17 августа 2013 г.

17 августа 2013 г. истцом и ответчиком подписан акт осмотра объекта долевого строительства, содержащий указания на ряд недостатков объекта долевого строительства (техническое отверстие в потолке, отсутствие горячей воды и др.). Указанным актом установлен срок устранения недостатков - до 10 сентября 2013 г. Кроме того, ответчик сообщил истцу об

увеличении площади квартиры на 0,6 кв. м и о необходимости в связи с этим произвести доплату обществу.

Между тем в сентябре 2013 года филиалом федерального бюро технической инвентаризации (далее - БТИ) произведены обмеры, которые показали, что площадь квартиры не превышает площадь, указанную в договоре долевого участия в строительстве, в связи с чем требования ответчика являлись неправомерными. 15 января 2014 г. ответчик направил истцу односторонний передаточный акт объекта долевого строительства, в котором указана общая площадь квартиры, превышающая фактическую площадь квартиры, с чем истец не согласилась.

С учетом изложенного М. просила взыскать с ответчика неустойку, рассчитав ее за период с 1 марта по 2 октября 2013 г., а также признать недействительным односторонний акт о передаче ей квартиры площадью 91,3 кв. м, исходя из которого следует ее обязанность произвести доплату.

Общество предъявило встречный иск к М. о взыскании задолженности в размере доплаты за увеличение площади объекта долевого строительства на 0,6 кв. м, ссылаясь на то, что такое увеличение подтверждается техническим паспортом, выданным БТИ 24 апреля 2013 г.

Решением суда иски М. удовлетворены частично, с общества взысканы неустойка, расходы на оказание юридической помощи, штраф за нарушение прав потребителя, расходы на оплату экспертизы. Отменен односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства от 15 января 2014 г. В удовлетворении встречного иска общества к М. отказано. С общества взыскана государственная пошлина.

Апелляционным определением решение суда отменено в части взыскания в пользу М. неустойки и штрафа за нарушение прав потребителя, а также в части отмены одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства. В указанной части принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований о взыскании неустойки и штрафа. Также постановлено абзац третий резолютивной части решения изложить в следующей редакции: "Признать односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства от 15 января 2014 года недействительным в части указания площади переданной квартиры". В остальной части решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации отменила апелляционное определение и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, указав следующее.

В силу [п. 1 ст. 453](#) ГК РФ при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде.

В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора ([п. 3 ст. 453](#) ГК РФ).

Следовательно, по общему правилу, изменение договора влечет изменение соответствующих обязательств сторон лишь на будущее время и не освобождает стороны от ответственности за нарушение обязательств, возникших до такого изменения.

Согласно [ч. 2 ст. 6](#) 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 N 214-ФЗ) 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, предусмотренная этой частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с [ч. 3 ст. 6](#) названного выше закона в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором

срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

По смыслу приведенной нормы закона, согласие на изменение договора в части переноса срока передачи объекта для участника долевого строительства является правом, а не обязанностью.

Как установлено судом, по условиям договора долевого участия в строительстве от 12 октября 2012 г., заключенного М. и обществом, завершение строительства многоквартирного дома планировалось в четвертом квартале 2012 года, а объект долевого строительства подлежал передаче истцу не позднее 1 марта 2013 г.

Поскольку к 1 марта 2013 г. объект долевого строительства не был передан истцу, то с указанной даты подлежала начислению и выплата неустойка.

Уведомление истца о нарушении срока строительства с предложением изменить договор произведено ответчиком с нарушением установленного законом срока - уже после нарушения сроков окончания строительства.

Дополнительное соглашение, которым изменен срок передачи истцу объекта долевого строительства, было заключено М. и обществом 1 июня 2013 г., то есть после истечения предусмотренного договором долевого участия в строительстве срока создания и передачи квартиры, с которым закон связывает начало начисления неустойки.

При этом указанное дополнительное соглашение не содержит условий об освобождении общества от исполнения возникшего до его заключения обязательства по уплате М. неустойки.

При таких обстоятельствах основания для освобождения общества от обязательства по уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства истцу за период с 1 марта до 1 июня 2013 г. отсутствовали.

В соответствии с п. 4 ст. 12 Закона Российской Федерации 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 п. 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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) (п. 4 ст. 13, п. 5 ст. 14, п. 5 ст. 23.1, п. 6 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, ст. 1098 ГК РФ).

Следовательно, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком.

В силу ч. 6 ст. 8 Закона N 214-ФЗ, 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). Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к

передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

По смыслу приведенной нормы, право застройщика составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства возникает в случае неправомерного отказа или уклонения участника долевого строительства от принятия объекта.

Между тем вопрос о том, имело ли место неправомерное уклонение истца от подписания передаточного акта, не был поставлен на обсуждение судом апелляционной инстанции.

Судом апелляционной инстанции не учтено, что предложение осмотреть и принять квартиру поступило истцу от ответчика 17 августа 2013 г. В этот же день объект долевого строительства был осмотрен истцом, о чем был составлен акт осмотра, содержащий указания на недостатки квартиры, в частности на наличие технического отверстия в потолке, на отсутствие горячей воды и счетчиков на воду и т.д.

Сведения об устранении ответчиком указанных недостатков, а также о том, что после такого устранения ответчик предложил истцу принять приведенный в надлежащее состояние объект долевого участия в строительстве, в материалах дела отсутствуют.

Кроме того, принятие квартиры застройщиком неправомерно было обусловлено подписанием акта, в котором указана площадь квартиры, превышающая фактическую, а также уплатой денежной суммы за не существующее в действительности превышение проектной площади.

Факт завышения ответчиком площади квартиры в одностороннем акте судом апелляционной инстанции установлен.

Согласно п. 1 ст. 10 Закона о защите прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора. По отдельным видам товаров (работ, услуг) перечень и способы доведения информации до потребителя устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Таким образом, обязанность обеспечить достоверное указание площади объекта долевого строительства возложена на застройщика.

Оценивая поведение истца как недобросовестное, суд апелляционной инстанции не учел, что отказ принять квартиру и подписать акт приема-передачи был вызван нарушениями и недобросовестным поведением со стороны ответчика, в частности недостатками, обнаруженными при осмотре квартиры, завышением в документах площади построенной квартиры, неправомерными требованиями об оплате несуществующей площади.

Кроме того, апелляционное определение содержит противоречивые выводы. Так, в резолютивной части определения содержится указание об отмене решения суда в части, в том числе в части отмены одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Далее говорится о принятии нового решения в этой части - об отказе в иске, затем - об изложении абзаца третьего резолютивной части решения - об отмене одностороннего акта приема-передачи - в иной редакции, то есть фактически об изменении решения в той части, в которой постановлено его отменить.

Определение N

"Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 2 (2017)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 26.04.2017) {КонсультантПлюс}