Прокурор разъясняет





[**Судебная практика**](http://www.garant.ru/news/tag/1441/)

Кривой пол, косые стены и батарея в дверном проеме в новой квартире: можно ли выиграть спор с застройщиком?

**Кривой пол, косые стены и батарея в дверном проеме в новой квартире: можно ли выиграть спор с застройщиком?**

|  |
| --- |
| Кривой пол, косые стены и батарея в дверном проеме в новой квартире: можно ли выиграть спор с застройщиком? |
| *maxxyustas / Depositphotos.com* |

Указанные дефекты не препятствуют проживанию и не являются существенными недостатками квартиры в новостройке. Однако эти дефекты могут свидетельствовать о несоответствии квартиры обычно предъявляемым к ним требованиям в смысле Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-I "[О защите прав потребителей](http://base.garant.ru/10106035/)" (далее – Закон о защите прав потребителей). На это указал Верховный Суд Российской Федерации, рассматривая жалобу потребителя по делу о "бракованной" однушке ([определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 4 сентября 2018 г. № 49-КГ18-38](http://base.garant.ru/72062684/)).

Застройщик передал квартиру с многочисленными строительными дефектами: и пол, и стены, и потолок, – все кривое и косое, бетонная стяжка хрупкая, обои грязные (квартира была с отделкой), край радиатора заходит за пределы проема. Новосел потребовал от застройщика бесплатно исправить все эти недостатки или оплатить стоимость ремонта.

Однако юристы застройщика "прикрылись" железобетонными аргументами:

* недостатки квартиры не являются существенными и не мешают использовать квартиру по назначению. А раз квартира пригодна для проживания, то дольщик не вправе требовать безвозмездного устранения недостатков или соразмерного уменьшения цены согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона 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](http://base.garant.ru/12138267/e88847e78ccd9fdb54482c7fa15982bf/#block_702)" (далее – Закон о долевом строительстве);
* в ДДУ было условие о том, что передаваемая дольщику квартира должна соответствовать проектной документации и техническим и градостроительным регламентам. Ну так она им и соответствует; иного не доказано даже назначенной судом экспертизой. Значит, качество квартиры соответствует условиям, установленным в договоре между застройщиком и дольщиком. А значит, по договору никто никому ничего не должен. Разрешение на ввод в эксплуатацию есть? Тогда какие к нам вопросы?;
* дефекты, которые застройщиком и не оспаривались, являются дефектами лишь с точки зрения некоторых строительных нормативов ([СП 29.13330.2011](http://base.garant.ru/6180790/) "Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88"; [СНиП 3.04.01-87](http://base.garant.ru/2306220/) "Изоляционные и отделочные покрытия"; [СП 60.13330.2012](http://base.garant.ru/70327784/) "Отопление, вентиляция и кондиционирование воздуха"; [СП 73.13330.2012](http://base.garant.ru/70247704/) "Внутренние санитарно-технические системы зданий"). Но указанные СП и СНиП носят всего лишь рекомендательный характер, и не включены в перечень обязательных к применению стандартов и сводов правил. Значит, и вменять их нарушение в вину застройщику нельзя.

С аргументами застройщика согласились и районный, и региональный суды: истцу полностью отказали во всех его требованиях.

Однако Судебная коллегия по гражданским делам ВС РФ, истребовав и изучив гражданское дело по жалобе новосела, пришла к иным выводам:

* [ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве](http://base.garant.ru/12138267/e88847e78ccd9fdb54482c7fa15982bf/#block_7) обязывает застройщика передать дольщику квартиру, качество которой соответствует не только условиям ДДУ, требованиям техрегламентов, проектной документации и градостроительных норм, но также и иным обязательным требованиям;
* если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами РФ, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве), то к отношениям, возникающим из таких договоров, [Закон о защите прав потребителей](http://base.garant.ru/10106035/) применяется в части, не урегулированной специальными законами,
* понятие недостатка товара приведено в преамбуле [Закона о защите прав потребителей](http://base.garant.ru/10106035/): это несоответствие товара обязательным требованиям или условиям договора, а при их отсутствии или неполноте условий – обычно предъявляемым требованиям;
* при этом в договоре между новоселом и застройщиком не определены спорные требования к качеству работ по стяжке пола, выравниванию стен и потолков. Согласно выводам экспертизы, выявленные при приемке квартиры отклонения являются нарушением требований ряда СП и СНиП. Однако в ДДУ нет и условий, которые допускали бы наличие строительных дефектов, отраженных в акте осмотра квартиры;
* при таких обстоятельствах судам при разрешении спора о качестве произведенных работ следовало установить, являются ли требования упомянутых СНиП и сводов правил теми требованиями, которые обычно предъявляются к качеству соответствующих работ при простой отделке квартиры, и если являются, то могло ли их нарушение вести к отказу в удовлетворении заявленных требований.

Итог – дело передано в апелляцию на новое рассмотрение.