

УТВЕРЖДЕН
Президиумом Верховного Суда
Российской Федерации
18 октября 2023 г.

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ
ПО ДЕЛАМ О ЗАЩИТЕ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

В целях формирования единообразного применения судами норм права при разрешении споров по делам, связанным с защитой прав потребителей, Верховным Судом Российской Федерации¹ подготовлен обзор актуальных вопросов судебной практики, возникших при рассмотрении дел данной категории в 2022–2023 годах.

6. Покупатель вправе предъявить продавцу требование в отношении недостатков товара, на который не установлены гарантийные сроки или сроки годности, если эти недостатки обнаружены в пределах двух лет со дня передачи ему товара и более длительные сроки не установлены законом или договором.

⁶ Далее – ГПК РФ.

Д. и С. обратились в суд с иском к обществу (продавцу) о защите прав потребителей, указав, что в ходе эксплуатации квартиры, которую они приобрели у ответчика по договору купли-продажи от 6 июня 2016 г., выявлены недостатки выполненных строительного-монтажных и отделочных работ.

Разрешая спор и частично удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что в период пятилетнего гарантийного срока, установленного Законом о защите прав потребителей, в квартире, переданной истцам, выявились недостатки, которые образовались вследствие нарушений, допущенных при выполнении строительных работ, то есть возникли до передачи квартиры потребителям.

С учетом изложенного суд пришел к выводу о взыскании с ответчика в пользу истцов в равных долях стоимости устранения недостатков, определенной судебной экспертизой, а также компенсации морального вреда и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно указав, что выбор обязанного по требованию потребителя лица в данном случае принадлежит потребителю, в связи с чем признал не основанным на законе довод жалобы о том, что пятилетний гарантийный срок, применимый к строительным работам, следует использовать в отношении застройщика квартиры.

Кассационный суд общей юрисдикции оставил состоявшиеся по делу судебные постановления без изменения.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда признала постановления судов апелляционной и кассационной инстанций вынесенными с существенным нарушением норм права, отменила их и направила дело на новое апелляционное рассмотрение.

Согласно пункту 1 статьи 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца в том числе возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи (пункт 2 статьи 477 ГК РФ).

Аналогичная норма предусмотрена пунктом 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителей.

Суд первой инстанции, оценивая характер возникших между сторонами спорных правоотношений, не учел тот факт, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из договора купли-продажи недвижимого имущества от 6 июня 2016 г., в котором общество (ответчик) выступает продавцом, а Д. и С. – покупателями. Застройщиком дома, где находится квартира истцов, является не ответчик, а другое юридическое лицо.

Отношения между продавцом и покупателем регулирует глава 30 ГК РФ и глава 2 Закона о защите прав потребителей.

Между тем суд ошибочно при рассмотрении спора руководствовался пунктом 3 статьи 29 Закона о защите прав потребителей, подлежащим применению при защите прав потребителей при выполнении работ (оказания услуг), и пришел к ошибочному выводу о том, что требования, связанные с недостатками в недвижимом имуществе, могут быть предъявлены к продавцу недвижимости, не являющемуся застройщиком, в течение пяти лет после заключения договора купли-продажи.

Если договором купли-продажи квартиры гарантийный срок на квартиру не установлен, а законом не оговорены специальные сроки, в течение которых покупатель мог предъявить требование по качеству приобретенного недвижимого имущества, то в силу пункта 2 статьи 477 ГК РФ и абзаца второго пункта 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителей срок предъявления к продавцу требований в отношении недостатков квартиры составляет два года со дня ее передачи покупателям.

Судами установлено, что по договору купли-продажи истцам передано жилое помещение, соответствующее условиям договора от 6 июня 2016 г., квартира осмотрена покупателями, договор имеет силу акта приема-передачи, подписан сторонами без претензий к имуществу в таком виде, в каком оно было на момент удостоверения договора.

По заключению судебной строительно-технической экспертизы выявленные дефекты являются явными и могли быть обнаружены истцами при передаче им квартиры, однако в течение двух лет покупатели не обращались к продавцу с какими-либо претензиями, что не было учтено судами.

Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда от 30 августа 2022 г. № 51-КГ22-6-К8.