



15.05.2017 20:25

Рубрика: Экономика

Не тот пейзаж

Текст: Наталья Козлова

Российская газета - Федеральный выпуск №7269 (103)

<https://rg.ru/2017/05/15/vs-rf-cto-mozhet-trebovat-novosel-esli-vid-iz-okna-plohoj.html>



Верховный суд объяснил, что может требовать новосел, если его не устраивает вид из окна

Исключительно полезные и важные разъяснения сделала Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда РФ, когда пересматривала необычный спор новосела с застройщиком. Гражданку, получившую однокомнатную квартиру на первом этаже, удивил вид из квартиры. Фактически вплотную к окну - на расстоянии меньше метра - высилось металлическое сооружение с неблагозвучным названием - ГРПШ. В переводе на нормальный язык это сооружение называется "газорегуляторный пункт шкафного типа".

Учитывая, что квартиру гражданка не получила в подарок, а построила за свои деньги как участник долевого строительства, она была просто возмущена тем видом, который открывался из ее окна. О том, что за окном она будет во все времена года лицезреть лишь ГРПШ, ее никто не предупредил. Дама попросила застройщика поменять ей квартиру, но получила отказ.

Этот случай только на первый взгляд - экзотический. На самом деле подобные ситуации встречаются сплошь и рядом. На макетах и глянцевых картинках будущих домов вокруг завтрашних зданий застройщик демонстрирует полное великолепие - цветы, пруды, чистые реки и белые березки. То же самое обещают будущим новоселам глянцевые буклеты строительных фирм. В реальности почти всегда это оказывается полной липой.

Какие в таких случаях у граждан есть права, что они могут потребовать и вообще могут ли, разъяснил Верховный суд.

Итак, все началось с районного суда, куда женщина принесла иск. Она просила суд обязать застройщика поменять ей квартиру. Районный суд выслушал стороны и согласился с застройщиком. Городской суд такое решение утвердил. И только Верховный суд не устроили рассуждения коллег. Районный суд, когда слушал это дело, увидел, что под окнами квартиры истицы действительно висится действующий ГРПШ. Со слов фирмы, они разместили

этот объект "в единственно возможном месте". По словам застройщика, они обязались построить даме квартиру и построили. Горсуд к этим аргументам добавил свое - он заявил, что по закону об участии в долевом строительстве застройщик вообще не обязан информировать граждан о расположении всякого рода инженерного оборудования и согласовывать с ними его установку. По мнению Верховного суда РФ, с такими выводами согласиться нельзя.

И вот почему. По закону о защите прав потребителей изготовитель обязан своевременно дать потребителю достоверную информацию о товаре (статья 10). В той же статье есть перечень сведений, которые должны содержать информацию о товаре. Вывод - действующее законодательство обязывает продавца дать покупателю информацию о товаре, чтобы тот сделал правильный выбор.

Застройщик должен дать информацию не только о квартире, но и другие сведения для правильного выбора

Есть и другой закон, применимый в таких случаях. Это закон об участии в долевом строительстве. По этому закону (статья 19) информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию о месте строящихся объектов, назначении нежилых помещений, не входящих в состав нежилого имущества дома.

Из этого Верховный суд делает вывод - при заключении договора застройщик обязан был дать участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах конкретного товара - квартиры, но и "иную информацию, которая обеспечивала бы гражданину правильный выбор помещения в строящемся объекте.

Причем к такой информации надо отнести описание и месторасположение строящегося объекта с учетом окружающей обстановки. Плюс дать сведения о составе и месте общего имущества дома, включая электрическое, санитарно-техническое и прочее оборудование.

А в нашем случае, сказал Верховный суд, ни в договоре, ни в проектной документации на момент заключения договора с гражданкой не было сведений о размещении под ее окнами ГРПШ. Значит, истице не дали достоверной информации о строящемся объекте. Поэтому неправильны выводы судов, что права истицы не нарушены.

Еще один важный вопрос - о способе восстановить нарушенное право женщины. Закон о защите прав потребителя прописывает один порядок, если продавец не дал покупателю полной информации. А закон о долевом участии прописывает другой порядок восстановления нарушенного права. Последний предписывает передать человеку объект договора, качество которого соответствует условиям договора и техническому регламенту.

Наш объект построен с отступлением от условий договора, которые привели к ухудшению качества объекта.

Верховный суд заявил, что нормы закона об участии в долевом строительстве являются специальными по отношению к нормам закона о защите прав потребителя. А в таком случае применяются нормы первого закона - об участии в долевом строительстве.

У нас истица попросила заменить одну квартиру на другую. Законом об участии в долевом строительстве это не предусмотрено. ГРПШ был построен правильно, и по оценке газовой службы опасности не представляет. Но это не значит, что гражданке не положено возместить моральный ущерб, взыскать штраф и судебные расходы. Отказы в этих требованиях судам на местах Верховный суд велел пересмотреть.