

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судья Сенькина Е.М. Дело № 33-8999/2013

А-34

18 сентября 2013 года Судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда в составе:

председательствующего: Гаус Т.И.

судей: Кучеровой С.М., Русанова Р.А.

при секретаре: Привалихине Д.В.,

заслушала в открытом судебном заседании по докладу судьи Русанова Р.А. гражданское дело по иску Старостиной ФИО10 к ООО ФСК «Монолитинвест» о защите прав потребителя,

по апелляционной жалобе ООО ФСК «Монолитинвест»,

на заочное решение Центрального районного суда города Красноярска от 28 мая 2013 года, которым постановлено:

«Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу Старостиной ФИО11 255199,96руб., компенсацию морального вреда в сумме 5000руб., за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя штрафа в сумме 130099,98руб., всего 390299,94 руб.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 5952 руб.».

Заслушав докладчика, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

Старостина Е.О. обратилась в суд с иском к ООО ФСК «Монолитинвест» о взыскании неустойки, убытков, процентов за пользование чужими денежными средствами, компенсации морального вреда. Требования мотивировала тем, что 19.08.2011 года между ней и ООО «СибЭлектроСнаб» был заключен договор уступки права требования исполнения ответчиком обязательств по заключенному 09.08.2011 года между ООО ФСК «Монолитинвест» и ООО «СибЭлектроСнаб» договору на долевое участие в строительстве жилого <адрес>, с передачей по окончании строительства <адрес>. По условиям договора, срок исполнения обязательств ответчиком установлен 30.06.2012 года. Однако, акт приема-передачи квартиры был подписан лишь 14.11.2012 года, а фактическая площадь переданной квартиры оказалась меньше указанной в договоре на 0,8 кв.м. Кроме того, для оплаты квартиры истец заключала кредитный договор, условиями которого предусмотрено снижение процентной ставки после регистрации объекта недвижимости.

Истец просила взыскать исчисленную в соответствии с ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» неустойку в сумме 193 250,15 руб., стоимость излишне оплаченной площади квартиры в сумме 33200 руб., проценты за пользование

чужими денежными средствами в сумме 3888,10 руб., убытки в сумме 24861,71руб. в виде переплаты по процентной ставке по заключенному с целью строительства квартиры кредитному договору, а также взыскать компенсацию морального вреда в сумме 30000 руб.

Судом постановлено вышеприведенное решение.

В апелляционной жалобе ООО ФСК «Монолитинвест» просит решение отменить, указывая на то, что истцу предлагалось принять квартиру 12 октября 2012 года, однако она в сроки, определенные в договоре, квартиру не приняла, в связи с чем должен быть уменьшен срок просрочки передачи объекта, который составляет 104 дня. При взыскании неустойки просит применить положения ст. 333 ГК РФ. В соответствии с п. 2.2.2 Договора, стороны предусмотрели возможность изменения площади в процессе строительства, но лишь в том случае, если разница между проектной и фактической площадью, составит 1 кв.м. и более, оплата подлежит перерасчету.

Проверив материалы дела и судебное решение в соответствии с требованиями ч. 1 ст. 327-1 ГПК РФ, заслушав представителя ответчика ООО ФСК «Монолитинвест» Логинову Е.А., поддержавшую апелляционную жалобу, истца Старостину Е.О., а также представителя Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю Богачеву Н.В., согласных с решением, обсудив доводы апелляционной жалобы и возражений на нее, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 19.08.2011 года между ООО «СибЭлектроСнаб» и Старостиной Е.О. был заключен договор уступки права требования исполнения ответчиком обязательств по заключенному 09.08.2011 года между ответчиком и ООО «СибЭлектроСнаб» договору о долевом участии в строительстве жилого <адрес> с передачей по окончании строительства <адрес> общей площадью 61,8 кв.м. По условиям договора на долевое участие в строительстве, срок исполнения обязательств определен 2 квартал 2012 года, но не позднее 30.06.2012 года (пункт 2.1.3). Цена договора долевого участия составляет 2 564 700 руб. (пункт 3.2), сумма договора уступки права составляет 2 480 000 руб. и была оплачена истцом в полном объеме.

Предусмотренный договором долевого участия в строительстве срок передачи объекта долевого строительства (не позднее 30.06.2012 года) ответчиком был нарушен, квартира передана истцу по акту приема-передачи лишь 14.11.2012 года.

Кроме того, акта приема-передачи, истцом было принято от ответчика жилое помещение общей площадью 59,6 кв.м. (кроме того, площадь балконов и лоджий 1,4 кв.м.), что на 0,8 кв.м. меньше общей проектной площади.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.04 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Частью 1 статьи 6 названного Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного ч. 3 ст. 6.

Согласно п. 9 ст. 4 указанного Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного с гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в части, не урегулированной этим Федеральным законом, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ (в редакции от 30.12.2012 года) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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 Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

При указанных обстоятельствах, поскольку срок передачи Старостиной Е.О. объекта долевого строительства ответчиком был нарушен, суд, руководствуясь положениями Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", пришел к обоснованному выводу о необходимости взыскания с ответчика неустойки за просрочку исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства исходя из цены договора долевого участия в строительстве жилого дома за период с 01.07.2012 года по 14.11.2012 года, исчисленную в размере 193 250,15 рублей по следующей формуле $2\,564\,700 \text{ руб.} \times 8,25\% : 300 \times 137 \text{ дней} \times 2$.

Расчет суммы неустойки произведен судом верно и у судебной коллегии сомнений не вызывает.

Довод апелляционной жалобы о неверном исчислении неустойки за просрочку исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства судебной коллегией не принимается, поскольку в суде первой инстанции представитель ответчика не участвовал и не заявлял о том, что истица была извещена о готовности объекта раньше, чем был составлен акт приема-передачи квартиры, а именно 12.10.2012 года, хотя не был лишен такой возможности, в то время как суду это обстоятельство известно не было.

Кроме того, в суде апелляционной инстанции истцом даны не опровергнутые представителем ответчика пояснения о том, что в октябре 2012 года имелись недостатки передаваемого ей помещения, которые были устранены лишь в ноябре, после чего ею был незамедлительно подписан акт приемки-передачи помещения.

Статьей 333 ГК РФ предусмотрена возможность снижения судом неустойки, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 года "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", при решении вопроса об уменьшении неустойки необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Согласно пункту 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17, размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в ст. 23, п. 5 ст. 28, ст. 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или договором, определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения. Применение ст. 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от 21.12.2000 года № 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Поскольку в суде первой инстанции представителем ответчика не заявлялось о применении ст. 333 ГК РФ, то судебная коллегия не находит оснований для уменьшения размера неустойки за просрочку исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства, подлежащего взысканию с ООО ФСК «Монолитинвест», которую находит соразмерной последствиям нарушения обязательства.

Также суд первой инстанции обоснованно удовлетворил требования Старостиной Е.О. о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со ст. 395 ГК РФ за период с 19.08.2011 года по 26.12.2012 года в размере $33200 \text{ руб.} \times 8,25\% : 360 \times 496 \text{ дней} = 3888,10 \text{ рублей}$, исчисленную из стоимости излишне оплаченной истцом площади помещения..

Правомерно судом взыскана с ответчика и сама сумма излишне оплаченных квадратных метров (0,8 кв.м.), несмотря на то, что она меньше по сравнению с условием пункта 2.2.2 Договора на долевое участие в строительстве жилого дома, которым предусмотрено, что перерасчет общей суммы договора производится после фактического обмера ФГУП Ростехинвентаризация, в том случае, если разница между проектной и фактической площадью, составит 1 кв.м. и более.

Довод апелляционной жалобы о том, что взыскание с застройщика убытков в связи с изменением площади и процентов за пользование денежными средствами противоречит заключенному между сторонами договору, судебная коллегия находит несостоятельными, в силу ничтожности данного пункта договора.

Так, в соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 7 того же Федерального закона, застройщик обязан

передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Положения статьи 7 Закона РФ "О защите прав потребителей" также наделяют потребителя правом при наличии недостатков в переданном жилом помещении требовать соразмерного уменьшения цены договора.

В соответствии с частью 4 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Закона РФ от 7 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

На основании изложенного, пункт договора о возможном расхождении данных фактического учета площади квартиры с проектными данными, указанными в договоре, где разница в стоимостном выражении не подлежит возмещению в случае расхождений менее 1 кв.м., нарушает права и законные интересы участника долевого строительства как потребителя, ограничивает право требовать соразмерного уменьшения стоимости приобретенной квартиры, что противоречит вышеприведенному закону и влечет недействительность вышеуказанного условия договора в соответствии с ч. 4 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", ч. 1 ст. 16 Закона "О защите прав потребителей".

Исходя из условий договора, заключенного между сторонами, можно сделать вывод, что цена недвижимости установлена исходя из единицы ее площади (пункт 3.1 договора).

Квартира, имеющая отступления от условий договора в части площади объекта долевого строительства, противоречит как приведенным выше требованиям закона, так и п. 3 ст. 555 ГК РФ согласно которой, в случаях, когда цена недвижимости в договоре продажи недвижимости установлена на единицу ее площади или иного показателя ее размера, общая цена такого недвижимого имущества, подлежащая уплате, определяется исходя из фактического размера переданного покупателю недвижимого имущества.

Согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В связи с изложенным пункт 2.2.2. договора не соответствует требованиям закона и

является недействительным ввиду его ничтожности (ст. 168 ГК РФ).

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Разрешая требования Старостиной Е.О. в части требования о взыскании с ответчика переплаты по процентной ставке по кредитному договору в связи с несвоевременной передачей объекта долевого строительства, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 15, 393 ГК РФ, обосновано пришел к выводу о том, что уплата процентов является обязательством истца в отношении с банком, основанных на кредитном договоре № от 02.09.2011 года, а изменение процентной ставки на основании пункта 4.1 указанного договора поставлено в прямую зависимость от даты регистрации ипотеки, в связи с чем правомерно взыскал сумму переплаты по процентной ставке по кредитному договору в размере 24861,71 рублей.

Заявленные истцом требования о компенсации морального вреда правильно разрешены судом с учетом положений ст. 15 ФЗ "О защите права потребителей". Судебная коллегия соглашается с размером компенсации морального вреда в сумме 5000 рублей, взысканной в пользу истца с ответчика, так как данный размер морального вреда соответствует принципам разумности и справедливости, определен судом с учетом характера нарушения прав потребителя, степени вины ответчика, стоимости объекта недвижимости, периода нарушения ответчиком сроков исполнения договорных обязательств, характера и объема причиненных истцу нравственных страданий.

Как подтверждается материалами дела, истица в рамках досудебного урегулирования спора 30.11.2012 года обращалась к ООО ФСК «Монолитинвест» с претензией, содержащей требования об уплате вышеназванной неустойки и возмещения причиненных убытков, которая ответчиком оставлено без внимания и удовлетворения.

В силу п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В силу разъяснений, содержащихся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом РФ "О защите прав потребителей", которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

При указанных обстоятельствах суд правомерно взыскал с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу истицы штраф в размере 130 099,98 рублей за отказ от удовлетворения требований потребителей в добровольном порядке.

В связи с тем, что суд первой инстанции удовлетворил заявленные требования, в соответствии с положениями ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, п.п. 4 п. 2 ст. 333.36, ст. 333.19 НК РФ, с ответчика обосновано взыскана судом в доход местного бюджета государственная пошлина в размере 5952 рублей.

В связи с изложенным, доводы апелляционной жалобы не влекут отмену или изменение решения суда, каких-либо оснований для его отмены, предусмотренных ст. 330 ГПК РФ, не содержат, поэтому не могут быть приняты во внимание.

Процессуальных нарушений, влекущих отмену решения суда, судебная коллегия также не усматривает и находит обжалуемое решение законным, обоснованным.

Руководствуясь статьей 328 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Центрального районного суда города Красноярска от 28 мая 2013 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу ООО ФСК «Монолитинвест» - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: