

Судья: Литвинов О.А. Дело №33-10875/2013 А-33

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Красноярск

13 ноября 2013 года

Судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда в составе:

председательствующего Ивановой О.Д.,

судей: Тихоновой Ю.Б., Макурина В.М.,

при секретаре Т.,

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Ивановой О.Д.,

гражданское дело по иску Катуховой Л.Ю. к ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» о защите прав потребителя,

по апелляционной жалобе представителя ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» Анисимовой М.Л.,

на решение Кировского районного суда г. Красноярска от 08 августа 2013 года, которым постановлено:

«Исковые требования Катуховой Л.Ю. удовлетворить частично.

Признать пункт 4.4. договора участия в долевом строительстве № от 03.06.2010 в части освобождения застройщика возратить разницу участнику долевого строительства в стоимости квартиры после окончательного обмера, в случае если она не превышает 10% от общей площади - недействительным.

Взыскать с ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» в пользу Катуховой Л.Ю. 56700 руб. в счет возврата излишне оплаченной суммы, проценты за пользование чужими денежными средствами – 12 689,46 руб., компенсацию морального вреда – 1 000 руб., штраф – 35 194,73 руб., а всего 105 581 (сто пять тысяч пятьсот восемьдесят один) руб. 19 коп.

В остальной части в удовлетворении исковых требований - отказать.

Взыскать с ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» государственную пошлину в местный бюджет в размере 2481руб. 68 коп.».

Заслушав докладчика, Судебная коллегия,

УСТАНОВИЛА:

Катухова Л.Ю. обратилась в суд с иском к «Би-Ту-Би Девелопмент» о защите прав потребителей, мотивируя свои требования тем, что 03 июня 2010 года заключила с ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» договор участия в долевом строительстве № 2/1/71, в рамках которого ответчик обязался произвести реконструкцию нежилого здания со встроенными жилыми помещениями по адресу: г. Красноярск ул. <адрес> <адрес> и передать истцу в

эксплуатацию квартиру № <адрес> общей площадью 25,1 кв.м. Взятые по договору обязательства Катухова Л.Ю. выполнила в полном объеме, оплатив стоимость квартиры площадью 25,1 кв.м в размере 1 185 975 руб., исходя из стоимости 1 кв.м. - 47 250 руб. Между тем, в соответствии с правоустанавливающими документами, истцу была передана квартира меньшей площадью – 23,9 кв.м. Полагает, что пункт 4.4. договора участия в долевом строительстве, предусматривающий выплату застройщиком денежных средств за квартиру меньшей площади при условии, если указанная площадь меньше общей проектной площади жилого помещения более чем на 10%, является недействительным, поскольку ущемляет права истца, как участника долевого строительства, в связи с чем просила признать его недействительным, взыскав с ответчика излишне оплаченную за квартиру сумму в размере 56 700 руб., проценты за пользование денежными средствами в размере 12 689 руб. 46 коп., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., судебные расходы в размере 20 300 руб., а также штрафа

Судом постановлено приведенное решение.

В апелляционной жалобе представитель ответчика Анисимова М.Л. ставит вопрос об отмене решения, ссылаясь на то, что положения п. 3 ст. 555 ГК РФ не могут применяться к спорным правоотношениям, поскольку точная площадь объекта долевого строительства на момент заключения договора не известна, в связи с чем стороны по взаимному соглашению предусмотрели п. 4.4. договора, который прав истца, как потребителя, не нарушает, а потому не может быть признан недействительным. В настоящее время договор сторонами исполнен, истцом произведена оплата, а ответчиком передан объект недвижимости, принятый в отсутствие замечаний. Считает, что денежные средства в размере 56 700 руб. были получены правомерно, в связи с чем, требования истца о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами и компенсации морального вреда, не подлежат удовлетворению.

Проверив решение суда по правилам апелляционного производства (ч.1 ст.327-1 ГПК РФ), обсудив доводы апелляционной жалобы и возражения на нее, выслушав представителя ответчика Анисимову М.Л., поддержавшую доводы апелляционной жалобы, представителя истца Кучина В.Н., поддержавшего решение суда и, полагая возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившегося истца Катуховой Л.Ю., надлежаще уведомленной о времени и месте рассмотрения дела, Судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии со 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, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии с ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В силу ст. 555 ГК РФ договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. 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 ст. 4 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 усмотренный 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.

В указанной статье содержатся обязательные условия при его заключении, а именно: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цена договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.

В соответствии со ст. 7 приведенного закона застройщик обязан передать дольщику объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

В случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Из указанного следует, что дольщик вправе, в том числе, требовать соразмерного уменьшения цены, 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. При этом условие о том, что в данном случае обязательным требованием является непригодность объекта для предусмотренного договором использования, относится к случаям передачи объекта с недостатками, а не случаев отступления от условий договора и обязательных требований.

В силу ст. 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.

Как следует из материалов дела и верно установлено судом первой инстанции, 03 июня 2010 года между ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» и Катуховой Л.Ю. заключен договор участия в долевом строительстве № № по условиям которого ответчик взял на себя обязательство произвести реконструкцию нежилого здания со встроенными жилыми помещениями по ул. <адрес> в Октябрьском районе г. Красноярска и передать истцу жилое помещение № 71 (строительный номер) общей площадью 25,1 кв.м (2-й подъезд, 1-й этаж), а истец - оплатить стоимость квартиры в размере 1 185 975 руб.

Цена договора сторонами была определена исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, равной 47 250 руб. (п. 3.1 договора).

При этом пункт 4.4. указанного договора предусматривал возможность возврата участнику долевого строительства застройщиком суммы за излишне оплаченные квадратные метры объекта строительства при условии, если общая фактическая площадь жилого помещения больше общей проектной площади жилого помещения более чем на 10 %.

Условия договора по оплате объекта долевого строительства Катуховой Л.Ю. были выполнены своевременно и надлежащим образом, что подтверждается справкой № № от 13 сентября 2010 года, выданной ответчиком.

Вместе с тем, Катуховой Л.Ю. была передана квартира № <адрес> в <адрес>, фактическая площадь которой составила 23,9 кв.м, что меньше площади, указанной сторонами в договоре от 03 июня 2010 года на 1,2 кв.м. (25,1 кв.м – 23,9 кв.м).

Данный факт подтверждается актом приема-передачи жилого помещения от 17 сентября 2010 года, а также техническим паспортом.

Переплата по договору участия в долевом строительстве № 2/1/71 в связи с передачей квартиры меньшей площади составила 56 700 руб.(1 185 975 руб. – 1 129 275 руб. (23,9 кв.м x 47 250 руб.)).

Таким образом, Катуховой Л.Ю. был передан объект долевого строительства с отступлениями от условий договора, проектной документации, которыми определены его качественные и технические характеристики и цена.

Признавая недействительным оспариваемое условие договора (п. 4.4.), суд первой инстанции правомерно исходил из положений п. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Судебная коллегия с указанным выводом соглашается, находя его законным и обоснованным.

Поскольку подлежащий передаче участнику долевого строительства объект недвижимости должен соответствовать техническим, качественным и иным характеристикам, указанным в договоре и в проектной документации, то отклонение площади фактически переданной квартиры в сторону уменьшения по сравнению с тем, как это определено в договоре и проектной документации, является существенным изменением качественной характеристики объекта и ущемляет права истца как потребителя.

Таким образом, в силу ст. 168 ГК РФ условие приведенного договора о неизменности стоимости объекта недвижимости в случае отклонения фактической площади от проектной менее чем на 10 % нарушает права и законные интересы участника долевого строительства, ограничивает право дольщика требовать соразмерного уменьшения стоимости приобретенной квартиры, что противоречит ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и ч. 1 ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Принимая во внимание, что цена объекта долевого строительства Катуховой Л.Ю. была оплачена исходя из стоимости одного 1 кв.м, суд правомерно взыскал с ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» стоимостную разницу между фактической площадью квартиры и проектной.

Ссылки ответчика на свободу договора в данном случае несостоятельны, поскольку в соответствии с п. 4 ст. 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или

иными правовыми актами (статья 422 ГК РФ).

В приведенном случае пункт 4.4. договора не соответствует требованиям закона, и обоснованно признан недействительным ввиду его ничтожности.

Судебная коллегия считает, что суд первой инстанции правомерно взыскал с ответчика в пользу истца проценты за пользование чужими денежными средствами, начисленные на сумму 56 700 руб., верно определив их размер, а также в связи с нарушением прав истца как потребителя, компенсацию морального вреда.

Во исполнение п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» суд также обоснованно взыскал с ответчика штраф.

С учетом изложенного Судебная коллегия приходит к выводу, что судом первой инстанции верно применены и истолкованы нормы материального права, в связи с чем оснований для отмены оспариваемого решения по доводам апелляционной жалобы не усматривает, последние не опровергают изложенные в решении выводы суда, а фактически воспроизводят обстоятельства, являвшиеся предметом судебного исследования и получившие надлежащую правовую оценку в принятом по делу решении.

Каких-либо нарушений норм процессуального права, в том числе являющихся в силу ч. 4 ст. 330 ГПК РФ безусловными основаниями для отмены решения, судом первой инстанции не допущено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, Судебная коллегия,

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Кировского районного суда г. Красноярска от 08 августа 2013 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу представителя ООО «Би-Ту-Би Девелопмент» Анисимовой М.Л. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: