

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судья Акимова И.В. Дело №33-9013/2013 Б-34

23 сентября 2013 года судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда в составе:

председательствующего: Прилуцкой Л.А.

судей: Геринг О.И. и Наприенковой О.Г.

при секретаре: Шамовой О.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Геринг О.И.

дело по иску Красноярского общества защиты прав потребителей, действующего в интересах Шевцовой Л.Е. к ОАО «ДСК» о защите прав потребителя,

по апелляционной жалобе представителя ОАО «ДСК» - Успанова С.Е., по доверенности от 14.01.2013 года,

на решение Советского районного суда г.Красноярска от 19 июня 2013 года, которым постановлено:

«Взыскать с ОАО «ДСК» в пользу Шевцовой Л.Е. 111 520 рублей 42 копейки, разницу в цене стоимости квартиры, стоимость устранения недостатков в размере 46 279 рублей 35 копеек, неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя 60 000 рублей, убытки 8 000 рублей, компенсацию морального вреда 10 000 рублей, всего 235 799 рублей 77 копеек.

Взыскать с ОАО «ДСК» в пользу Шевцовой Л.Е. штраф в размере 117 899 рублей 88 копеек, из которых 50% - 58 949 рублей 94 копейки перечислить в пользу Красноярского Общества защиты прав потребителей.

В удовлетворении оставшейся части иска Шевцовой Л.Е. отказать.

Взыскать с ОАО «ДСК» госпошлину в доход государства в размере 5 658 рублей».

Заслушав докладчика, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А :

Красноярское общество защиты прав потребителей обратилось в суд с иском в интересах Шевцовой Л.Е. к ОАО «ДСК» о защите прав потребителя.

Исковые требования мотивированы тем, что в соответствии с договором от 03.09.2009г. на участие в долевом строительстве истица по акту передачи жилого помещения от 21.02.2011г. получила от ОАО ДСК <адрес>. По договору долевого участия истица уплатила ответчику 2 901 560 рублей. Ответчик ненадлежащим образом исполнил указанный договор. Строительно-монтажные работы произведены с нарушением требований нормативно-технической документации. Квартира передана Шевцовой Л.Е. с существенными

недостатками. Факт наличия существенных недостатков подтверждается заключением специалиста ФИО14 от 19.12.2011г.. Сумма причиненного потребителю ущерба вследствие некачественно выполненных строительно-монтажных работ составляет 138 657,22 рублей. Ответчиком в одностороннем порядке изменено существенное условие договора о площади квартиры, передана квартира общей площадью <данные изъяты> кв.м. вместо <данные изъяты> кв.м., предусмотренной договором. Согласно Справке ФИО15 от 28.02.2012г. средняя рыночная цена одного квадратного метра жилья равна 43 905,68 рублей. Просит взыскать с ответчика разницу в цене из-за уменьшения площади квартиры - 111 520,42 рублей, стоимость устранения дефектов жилого помещения - 138 657,22 рублей, неустойку за нарушение сроков устранения недостатков - 736 822, 36 рублей, убытки, уплаченные ФИО14 за заключение специалиста, - 8000 рублей, расходы за составление искового заявления - 4 000 рублей, компенсацию морального вреда - 100 000 рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу Шевцовой Л.Е., 50% которого перечислить на расчётный счёт Красноярского Общества защиты прав потребителей, расходы на оплату услуг представительства - 20 000 рублей.

Судом постановлено вышеуказанное решение.

В апелляционной жалобе представитель ОАО «ДСК» - Успанов С.Е., по доверенности от 14.01.2013 года, просит отменить решение суда в части взыскания 111 520 рублей в счет разницы между общей проектной площадью и фактической общей площадью квартиры, поскольку при заключении договора участия в долевом строительстве сторонами было достигнуто соглашение о допустимой разнице между общей проектной площадью и фактической общей площадью квартиры в размере 2 квадратных метра. Кроме того, цена квартиры не была привязана к общей площади квартиры и была определена сторонами в твердой сумме, в связи с чем соразмерное уменьшение цены квартиры с учетом согласованной сторонами допустимой разницы в площади должно было производиться с учетом площади в <данные изъяты> кв.м, стоимость которых 18 360 рублей, исходя из согласованной сторонами цены договора участия в долевом строительстве. С учетом этого подлежит снижению и размер взысканного штрафа, компенсации морального вреда.

Красноярским обществом защиты прав потребителей поданы возражения на апелляционную жалобу, в которых ссылается на необоснованность ее доводов, как надлежаще проверенных и оцененных в судебном решении.

Не явившиеся лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения дела в суде апелляционной инстанции извещены надлежащим образом, ходатайств об отложении дела не заявляли, о причинах неявки не сообщали, доказательств уважительности отсутствия - не представили, в силу чего дело подлежит рассмотрению согласно ст.167 ГПК РФ в отсутствие не явившихся лиц.

Проверив материалы дела, решение суда, обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав представителя Красноярского общества защиты прав потребителей - Кузовлеву Н.В. (по доверенности), Шевцову Л.Е., возражавших против удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены судебного решения.

В соответствии со ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст.29 ФЗ «О защите прав потребителей» потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги); соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы.

В силу ст.30 ФЗ «О защите прав потребителей» недостатки работы (услуги) должны быть устранены исполнителем в разумный срок, назначенный потребителем. Назначенный потребителем срок устранения недостатков товара указывается в договоре или в ином подписываемом сторонами документе либо в заявлении, направленном потребителем исполнителю. За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В соответствии п.п.1, 2 ст.7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, вправе потребовать от застройщика, в том числе, соразмерного уменьшения цены договора.

Согласно п.1 ст.8 указанного Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В силу ч.9 ст.4 данного Закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст.10 названного Закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно ч.2 ст.15 ГК РФ под убытками следует понимать расходы, которые потребитель, чье право нарушено, произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, утрату или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые потребитель получил бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода). Если лицо, нарушившее право потребителя, получило вследствие этого доход, потребитель вправе требовать возмещения наряду с другими убытками упущенной выгоды в размере не меньшем, чем такие доходы.

Разрешая заявленные требования, суд первой инстанции, дав надлежащую оценку представленным сторонами доказательствам, доводам и возражениям сторон, применив нормы материального права, регулирующие спорные правоотношения, пришел к обоснованному выводу об удовлетворении исковых требований Красноярского общества защиты прав потребителей в части взыскания с ОАО «ДСК» в пользу Шевцовой Л.Е. разницы в цене стоимости квартиры, стоимости устранения недостатков, неустойки за нарушение

сроков удовлетворения требований потребителя, убытков, компенсации морального вреда, поскольку переданная истице квартира имеет меньшую площадь, чем предусмотрено условиями договора на <данные изъяты> кв.м., а потому разница в площади подлежит возмещению истице. Кроме того, ответчик не исполнил обязательства по обеспечению качества выполненных строительно-монтажных работ, после передачи жилого помещения участнику долевого строительства по акту приема-передачи в квартире выявлены недостатки, для устранения которых истица должна понести соответствующие расходы, которые являются необходимыми. Также с ОАО «ДСК» в пользу Шевцовой Л.Е. взыскан штраф, из которого 50% - в пользу Красноярского Общества защиты прав потребителей.

Выводы об этом в решении суда подробно мотивированы, соответствуют фактическим обстоятельствам дела, подтверждены исследованными судом доказательствами, надлежащая оценка которым дана судом в решении.

Как установлено судом, 03.09.2009г. между ОАО «ДСК» и Шевцовой Л.Е. заключен договор участия в долевом строительстве многоэтажного жилого <адрес> со встроенными нежилыми помещениями и инженерным обеспечением по строительному адресу: <адрес>, в отношении <данные изъяты> квартиры <адрес>, общей проектной площадью <данные изъяты> кв.м.. По договору окончание строительства - четвертый квартал 2010г., цена - 2 901 560 рублей. Обязательства по финансированию объекта строительства Шевцовой Л.Е. исполнены в полном объеме. По акту приема-передачи от 24.02.2011г. истице передана <адрес> в <адрес>, за ней зарегистрировано право собственности на указанное жилое помещение.

Согласно техническому паспорту жилого помещения, выданному ФИО17 от 15.03.2011г., <адрес>, имеет площадь всех частей объекта <данные изъяты> кв.м..

28.02.2012г. Шевцовой Л.Е. в адрес ответчика ОАО «ДСК» направлено заявление, в котором Шевцова Л.Е. указывала на факт ненадлежащего исполнения договора от 03.09.2009г., на производство строительно-монтажных работ с нарушением требований нормативно-технической документации, условий договора, на изменение в одностороннем порядке существенного условия договора о площади квартиры, поскольку квартира передана площадью <данные изъяты> кв.м. вместо <данные изъяты> кв.м.. Просила в срок 7 дней устранить недостатки строительно-монтажных работ, указанные в заключении специалиста ФИО14, выплатить истице 111 520,42 рублей разницы в цене из-за уменьшения площади квартиры, возместить убытки в сумме 13 000 рублей по оплате экспертизы и юридической помощи, компенсацию морального вреда 50 000 рублей.

29.03.2012г. Красноярское общество защиты прав потребителей обратилась к ОАО «ДСК» с претензией в интересах Шевцовой Л.Е. с требованием в срок 7 дней устранить недостатки строительно-монтажных работ, указанные в заключении специалиста ФИО14, выплатить истице 111 520,42 рублей разницы в цене из-за уменьшения площади квартиры; возместить убытки в сумме 13 000 рублей по оплате экспертизы и юридической помощи, неустойку 100 000 рублей за нарушение срока устранения недостатков, компенсацию морального вреда 50 000 рублей.

Согласно заключению специалиста ФИО14 от 19.12.2011г. общая стоимость устранения всех обнаруженных в спорной квартире по адресу: <адрес>, дефектов составляет 138 657,22 рублей.

Из заключения экспертизы ФИО22 от 27.02.2013г., проведенной по ходатайству ответчика, следует, что в <адрес> имеются недостатки (дефекты). Общая стоимость расходов по устранению обнаруженных дефектов, допущенных в ходе строительства в указанной квартире, согласно локальному сметному расчету составляет 46 279,35 руб., в том числе НДС 18% - 7 059,56 руб..

Указанное заключение эксперта подробно мотивировано, выводы эксперта соответствуют исследовательской части, не содержат предположений, противоречий. Эксперт имеет необходимую квалификацию, стаж работы по специальностям, был предупрежден об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, в связи с чем судом верно указано на отсутствие оснований не доверять указанному документу.

Проанализировав условия заключенного сторонами договора участия в долевом строительстве от 03.09.2009г., согласно которым не подлежит изменению цена договора и иные обязательства сторон в случае уменьшения или увеличения фактической площади квартиры по сравнению с проектной не более чем на два квадратных метра, суд первой инстанции правомерно взыскал с ответчика в пользу истицы разницу между фактической площадью переданной квартиры <данные изъяты> кв.м. и ее проектной площадью <данные изъяты> кв.м. - в размере <данные изъяты> кв.м., что превышает предусмотренное договором возможное отступление от переданной площади, исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади жилья согласно справке ФИО15 за IV квартал 2011г., составляющей 43 905,68 рублей. В связи с этим с ОАО «ДСК» в пользу Шевцовой Л.Е. взыскано 111 520 рублей 42 копейки (43 905,68 рублей x <данные изъяты> кв.м.).

Принимая во внимание ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по обеспечению качества выполненных строительно-монтажных работ, поскольку после передачи жилого помещения истице по акту приема-передачи в квартире выявлены недостатки, для устранения которых истица должна понести соответствующие расходы, которые являются необходимыми, добровольно недостатки ответчиком устранены не были, несмотря на получение претензий истицы, судебная коллегия находит возможным согласиться с правильным выводом суда первой инстанции о взыскании с ответчика в пользу истицы стоимости расходов по устранению обнаруженных дефектов в размере 46 279,35 рублей согласно заключению судебной экспертизы ФИО22 от 27.02.2013г., которое сомнений не вызывает.

Также судом верно взыскана в пользу истицы с ответчика неустойка за нарушение добровольного удовлетворения требований потребителя за период с 06.04.2012г. по 17.05.2012г., обоснованно сниженная судом по ходатайству ответчика на основании ст.333 ГК РФ до 60 000 рублей, а также компенсация морального вреда за нарушение прав истицы как потребителя в размере 10 000 рублей, убытки в размере 8 000 рублей, понесенные на оплату услуг эксперта ФИО14, поскольку выводы данной экспертизы подтвердили доводы истицы о нарушении ответчиком ее прав, расходы были понесены для установления недостатков, определения стоимости устранения недостатков, являлись необходимыми, понесены реально и подтверждены документально.

Поскольку не установлено оснований для снижения взысканной судом суммы в счет разницы между общей проектной площадью и фактической общей площадью квартиры, то не подлежат удовлетворению и доводы жалобы о снижении компенсации морального вреда, штрафа.

Доводы жалобы со ссылкой на п.1.7 договора долевого участия в строительстве, по которому цена договора и иные обязательства сторон не подлежат изменению в случае уменьшения или увеличения площади квартиры не более чем на 2 кв.м., тогда как из дела достоверно видно, что истице была передана квартира площадью на <данные изъяты> кв.м. меньше предусмотренной договором, в связи с чем взысканию подлежала, по мнению заявителя жалобы, только стоимость <данные изъяты> кв.м., нельзя признать состоятельными, как надлежаще проверенные и оцененные судом. Кроме того, указанное условие, влекущее освобождение застройщика от возмещения затрат дольщика на недополученную площадь по договору, является противоречащим закону, ничтожным, нарушающим права потребителя, а потому верно доводы ответчика об этом отклонены

судом первой инстанции при вынесении решения.

Поскольку в апелляционной жалобе не приводится каких-то новых убедительных доказательств, влекущих отмену решения, процессуальных нарушений такого рода судом не допущено, то принятое решение следует признать законным и обоснованным.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А :

Решение Советского районного суда г.Красноярска от 19 июня 2013 года - оставить без изменения, а апелляционную жалобу представителя ОАО «ДСК» Успанова С.Е. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: