

Решение по гражданскому делу - апелляция

Судья: Косова Е.В. Дело №33-6556 /2014 А-34

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Красноярск

14 июля 2014 года

Судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда в составе:

председательствующего Ивановой О.Д.,

судей Быстровой М.Г., Тихоновой Ю.Б.

при секретаре В.

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Быстровой М.Г.

гражданское дело по иску Поповой М.В. к ООО СК «Реставрация» о защите прав потребителя

по апелляционной жалобе представителя ООО СК «Реставрация» Надмитовой О.В.

на решение Октябрьского районного суда г. Красноярск от 14 марта 2014 года, которым, постановлено:

«Признать недействительным п.2.3. договора участия в долевом строительстве от <дата> №.

Взыскать с ООО СК «Реставрация» в пользу Поповой М.В. сумму разницы между проектной и фактической площадью квартиры по адресу: <адрес> размере 153600 рублей 00 копеек (сто пятьдесят три тысячи шестьсот рублей 00 копеек), проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 3977 рублей 60 копеек (три тысячи девятьсот семьдесят семь рублей 60 копеек), моральный вред в размере 3000 рублей 00 копеек (три тысячи рублей 00 копеек), штраф в размере 80288 рублей 80 копеек (восемьдесят тысяч двести восемьдесят восемь рублей 80 копеек) и расходы на оказание юридических услуг в размере 7000 рублей 00 копеек (семь тысяч рублей 00 копеек), а всего 247866 рублей 40 копеек (двести сорок семь тысяч восемьсот шестьдесят шесть рублей 40 копеек).

Взыскать с ООО СК «Реставрация» в доход бюджета государственную пошлину в размере 4551 рубль 55 копеек (четыре тысячи пятьсот пятьдесят один рубль 55 копеек).».

Заслушав докладчика, судебная коллегия,

УСТАНОВИЛА:

Попова М.В. обратилась в суд с иском к ООО СК «Реставрация» о признании недействительным п.2.3. договора участия в долевом строительстве от <дата> №, которым не предусмотрена возможность перерасчетов при расхождении между проектной и фактической общей площадью объекта долевого строительства, взыскании суммы разницы между проектной и фактической площадью квартиры по адресу: <адрес> размере 155 010 рублей 85 копеек, взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами 4 169 рублей 37 копеек, морального вреда в размере 10 000 рублей и штрафа в размере 50% от присужденной суммы в связи с несоблюдением требований потребителя в добровольном порядке, а также, расходов на оплату юридических услуг 7000 рублей,

Требования мотивированы тем, что <дата> между ней и ООО «СК «Реставрация» был заключен договор участия в долевом строительстве №, объектом которого является двухкомнатная квартира общей площадью 59,1 кв.м., площадью без учета площади холодных помещений 56,06 кв.м., расположенная на 17-ом этаже в 17-ти этажном жилом доме со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями по адресу: <адрес> в осях 3-11:А-3, при этом в договор включено ущемляющее ее права потребителя условие о том, что при расхождении между проектной и фактической площадью объекта долевого строительства после обмеров БТИ стороны взаимных расчетов друг с другом не производят.

Указанная квартира по завершении строительства и ввода жилого дома в эксплуатацию была передана ей, однако фактическая площадь квартиры оказалась меньше ее проектной площади, но в добровольном порядке ее требования о перерасчете стоимости квартиры не были удовлетворены, чем также нарушены ее права потребителя.

Судом постановлено указанное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель ООО СК «Реставрация» Надмитова О.В. просит решение суда отменить, указывая, что цена объекта в договоре о долевом участии в строительстве была определена в целом в размере затрат на строительство и оплату услуг застройщика, при этом стоимость 1 кв. метра построенного жилья не была определена, в связи чем подлежит определению исходя из показателя средней рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади жилья, установленной в субъекте РФ.. Кроме того, указывает, что вина

застройщика судом не установлена, в связи с чем оснований для удовлетворения требований и компенсации морального вреда не имелось.

Проверив решение суда по правилам апелляционного производства, в пределах доводов апелляционной жалобы (ст. 327-1 ГПК РФ), обсудив доводы апелляционной жалобы, выслушав объяснения представителя ООО «СК Реставрация» Надмитовой О.В., поддержавшей доводы апелляционной жалобы, объяснения Поповой М.В., возражавшей против удовлетворения апелляционной жалобы, судебная коллегия оснований для отмены или изменения судебного решения не усматривает.

В соответствии с п.1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве ..." 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, при этом п. 4 названной нормы закона установлено, что условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными, что соответствует положениям ст. 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей", согласно которой условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Как видно из материалов дела и правильно установлено судом первой инстанции, между ООО СК «Реставрация», с одной стороны, и Поповой М.В., с другой стороны, заключен договор № от <дата> на участие в долевом строительстве 17-ти этажного жилого дома со встроено — пристроенными нежилыми помещениями, этажность жилого дома, расположенного по адресу: <адрес> (строительный адрес), согласно которому после получения разрешения на ввод в эксплуатацию застройщик обязан передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства - двухкомнатную <адрес> (строительный номер), общей площадью с учетом площади холодных помещений с коэффициентом 0,5 - 59,1 квадратных метра, без учета площади холодных помещений — 56,06 квадратных метра, расположенную на 17-ом этаже указанного жилого дома в осях 3-11: А-3.

Согласно п.2.1 договора, цена настоящего договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате Участником долевого строительства составляет 2 907 450 рублей, в том числе: 2 836 800 рублей за создание объекта долевого строительства, 70 650 рублей - за остекление лоджий.

Вышеуказанный договор зарегистрирован в установленном законом порядке. Оплата в сумме 2907450 рублей произведена истцом в полном объеме.

Однако по окончании строительства по передаточному акту от <дата> Поповой М.В. передана квартира площадью на 3.2 кв.м меньше проектной площади, что подтверждается актом приема –передачи и экспликацией к плану жилого дома (л.д. 26, 44).

В этой связи суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что построенная ответчиком квартира не соответствует по площади условиям договора о долевом участии в строительстве, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении застройщиком своих обязательств по договору, в связи с чем обоснованно удовлетворил требования истицы и взыскал в ее пользу излишне уплаченную за недостающих 3.2 кв.м. общей площади сумму.

Определяя размер подлежащей взысканию суммы, суд первой инстанции правомерно исходил из условий договора, согласно которому стоимость затрат на строительство квартиры проектной площадью в 59.1 кв.м составила 2 836 800 рублей, что составляет 48 000 руб за 1 кв.м. (2 836 800/59.1), в связи с чем правомерно взыскал за недостающие 3.2 кв.м. общей площади построенной квартиры 153 600 руб (48 000 x3.2)

Также верно судом первой инстанции при разрешении спора дана оценка условиям пункта 2.3 заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве, предусматривающим невозможность оплаты и возврата разницы, возникшей между размерами проектной и фактической площадей, при этом суд первой инстанции правомерно признал эти условия недействительными (ничтожными), поскольку подлежащий передаче дольщику объект долевого строительства должен соответствовать техническим, качественным и иным характеристикам, указанным в договоре и в проектной документации, а отклонение площади переданного объекта в сторону уменьшения по сравнению с тем, как это определено в договоре и проектной документации, влечет существенное изменение его качественной характеристики, что не может исключать ответственность застройщика и ограничивать право потребителя потребовать возврата денежных средств, излишне уплаченных за жилое помещение большей площадью в сравнении с площадью фактически переданного объекта долевого строительства.

Учитывая, что к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина по договору участия в долевом строительстве в силу части 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей, то, установив факт нарушения права участника долевого строительства, что уже само по себе свидетельствует о причинении потребителю морального вреда, суд первой инстанции правомерно удовлетворил его требования о денежной компенсации морального вреда и требование о взыскании штрафа, установленного п.6 ст. 13 закона «О защите прав потребителя»

Ссылки в апелляционной жалобе на то, что стоимость недостающей общей площади фактически построенного и переданного жилого помещения должна определяться из расчета среднерыночной стоимости 1 кв.м. строящегося жилья, не состоятельны, поскольку условия заключенного между сторонами договора на участие в долевом строительстве позволяют определить стоимость 1 кв. м. площади жилого помещения, являющегося объектом данного договора, а среднерыночные цены могут быть использованы лишь в случае, если в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора (п.3 ст. 424 ГК РФ).

Не состоятельны ссылки в апелляционной жалобе на отсутствие оснований для компенсации морального вреда, так как факт нарушения прав потребителя в данном случае установлен, а это обстоятельство уже само по себе является достаточным для удовлетворения требований о компенсации морального вреда.

При изложенных обстоятельствах судебная коллегия приходит к выводу, что апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

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.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Октябрьского районного суда Красноярского края от 14 марта 2014 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу представителя ООО СК «Реставрация» Надмитовой О.В. - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи: