



СОСНОВОБОРСКИЙ ГОРОДСКОЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

Вывести список дел, назначенных на дату

Поиск информации по делам | Вернуться к списку дел

Гражданские дела - первая инстанция

ДЕЛО № 2-747/2022 ~ М-572/2022

ДЕЛО | ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА | СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)

ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.) | ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ЛИСТЫ

СУДЕБНЫЕ АКТЫ | Судебный акт #1 (Решение)

копия

Дело № 2-747/2022

УИД № 24RS0049-01-2022-000709-12

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 октября 2022 года г. Сосновоборск

Сосновоборский городской суд Красноярского края в составе:

председательствующего судьи Ивановой А.В.,

при секретаре Ошейко А.Е.,

с участием истца

представителя истца _____, действующей на основании
ордера № 107 от 06.10.2022 года,

представителя ответчика ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр»
Гетт С.В., действующей на основании доверенности от 11.01.2022 года,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску _____,
_____ к ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» о защите
прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском (с учетом уточнения требований) к ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» о защите прав потребителя. Требования мотивированы тем, что _____ на основании договора участия в долевом строительстве № А/21 от 29.07.2021 г., заключенного между ней и ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр», является собственником однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>. В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве площадь 1 кв. м составляет _____, в то время как истцу была передана квартира с фактической площадью 38,44 кв. м, что на 2,73 кв. м меньше площади, предусмотренной договором 41,13 кв. м. 04.05.2022 г. истец обратилась к ответчику с претензией, в которой просила выплатить денежные средства, соответствующие разнице площадью квартиры предусмотренной договором и фактически переданной, которая оставлена без удовлетворения. В связи с чем подлежит взысканию неустойка в размере 3% за каждый день просрочки за период с 15.05.2022 г. по 15.10.2022 г. в размере _____ руб. Для защиты своих нарушенных прав истец была вынуждена обратиться за юридической помощью, в связи с чем понесла расходы в размере _____ руб.

На основании изложенного, и приведя правовое обоснование просит суд просит взыскать _____ руб. в счет возврата переплаченной за стоимость 2,73 кв. м квартиры, неустойку в размере _____ руб., судебные расходы в размере _____ руб.

В судебное заседание истец _____ и ее представитель _____, заявленные требования с учетом уточнения требований поддержали в полном объеме по изложенным в иске основаниям, настаивали на их удовлетворении.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» Гетт С.В. в судебном заседании заявленные требования не признала, представила письменный отзыв, в котором просила отказать в удовлетворении заявленных требований, указав, что площадь балкона должна рассчитываться с учетом коэффициента 1,5, в связи с чем разница площади составляет 1,23 кв. м.; в случае удовлетворения требований о взыскании судебных расходов просила снизить их размер до разумных пределов.

Представитель третьего лица Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю ФИОб, действующей на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ № _____, в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, просила рассмотреть дело в ее отсутствие, представила письменное заключение в целях защиты прав потребителя Журавель Т.В., согласно которому в случае расхождения фактической площади квартиры с проектной (предусмотренной договором), в силу ч. 2 ст. 7 Закона о долевом строительстве участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора.

При указанных обстоятельствах, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, надлежаще извещенных о дне, времени и месте рассмотрения дела.

Изучив иск, уточнения к нему, возражения, заслушав участников процесса, исследовав доказательства по делу, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. ст. 307, 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 п. 4 ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее 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 соответствии с п. 1 ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

В силу п. 1 ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

В соответствии с п. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 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.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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, в том числе, соразмерного уменьшения цены договора.

В судебном заседании установлено, что 29.07.2021 г. между ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» (застройщик) и _____ (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № А/21, согласно которому застройщик обязался построить жилые дома синженерным обеспечением № № микрорайоне <адрес> края, первая очередь строительства: 1 этап, жилой <адрес>А с пристроенным нежилым помещением, корректировка проекта (строительный адрес) и передать участнику долевого строительства однокомнатную <адрес> общей площадью 41,13 кв. м в указанном доме, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену - _____ руб. и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию.

Согласно пункту 3.1 договора цена договора определена исходя из стоимости одного квадратного метра площади объекта долевого строительства в сумме 59000 руб., включающая в себя стоимость одного квадратного метра общей площади квартиры с учетом приведенной площади балконов/лоджий с понижающим коэффициентом 0,3/0,5.

27.04.2022 г. между ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» и _____, подписан акт приема-передачи жилого помещения, согласно которому истцу была передана квартира, расположенная по адресу: <адрес>, общей площадью с учетом приведенной площади балконов, лоджий 41,13 кв. м, общей полезной площадью без учета площади балконов, лоджий – 38,4 кв. м.

Вместе с тем в соответствии с договором участия в долевом строительстве общая приведенная площадь жилого помещения – <адрес> в <адрес> края составляет 41,13 кв. м.

Согласно техническому плану и выписке из ЕГРН от 28.06.2022 г. общая площадь переданной истцу квартиры составляет 38,4 кв. м.

Из буквального толкования условий договора №А/21 от 29.07.2021 г. следует, что стороны при его заключении пришли к соглашению о том, что участнику долевого строительства подлежит передаче в собственность квартира общей площадью 41,13 кв. м, из них балкон – 4,91 кв. м (1,5 кв. м).

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25.11.2016 N 854/пр "Об установлении понижающих коэффициентов расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения" установлены понижающие коэффициенты для балконов - 0,3.

Поскольку в соответствии с актом приема-передачи жилого помещения приведенная площадь балкона в <адрес> по адресу: <адрес> - с учетом понижающего коэффициента составляет 1,8 кв. м, то приведенная площадь жилого помещения составляет 39,9 кв. м (38,4 кв. м + 1,5 кв. м), а разница между договорной и фактической приведенной площадью составляет 1,23 кв. м (41,13-39,9).

04.05.2022 г. истец обратился к ответчику с претензией о возврате разницы стоимости квартиры.

Поскольку объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, то застройщик обязан возместить участнику долевого строительства стоимость площади жилого помещения, представляющей собой разницу между договорной и фактической приведенной площади: _____ руб. (исходя из расчета: 59000 руб. * 1,23 кв. м).

В остальной части требования о взыскании разницы в стоимости квартиры надлежит отказать.

Законодательство об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе, требования о соразмерном уменьшении покупной цены объект долевого строительства, когда такой объект принят дольщиком с такими недостатками.

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона РФ "О защите прав потребителей" потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать соразмерного уменьшения покупной цены.

На основании статьи 22 закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки в соответствии с п. 5 ст. 28, п. 1 ст. 31 Закона «О защите прав потребителя».

Согласно расчету истца, неустойка составляет : руб. за период с 15.05.2022 г. по 15.10.2022 г. (из расчета: руб. $\times 150 \times 3 / 100 =$ руб.). В связи с тем, что сумма неустойки не может превышать сумму разницы в стоимости квартиры, истец уменьшил размер неустойки до) руб.

Разрешая заявленные требования суд принимает во внимание следующее.

В силу положений статьи 30 Закона 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 данной 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 Закона.

В соответствии с пунктами 1, 3 статьи 31 Закона о защите прав потребителей требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования. За нарушение предусмотренных данной статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 Закона.

В силу ч. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании

услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Из п. п. 1.2 договора участия в долевом строительстве №А/21 от 29.07.2021 г. следует, что общая площадь квартиры является ориентировочной и может измениться по итогам строительства. При этом отклонение фактической общей площади квартиры (с учетом площади балкона, лоджии). Установленной по результатам обмеров органов (учреждений) технической инвентаризации, от общей площади, указанной в п. 1.1 договора стороны признают нормальным, не свидетельствующим о ненадлежащем исполнении застройщиком условий настоящего договора. При расхождении фактической площади квартиры с общей площадью, указанной в договоре, цена договора корректируется в сторону увеличения либо в сторону уменьшения. Окончательная цена договора уточняется после обмеров, производимых органами (учреждениями) технической инвентаризации.

Таким образом, разрешая требование о взыскании неустойки в связи с неисполнением ответчиком требования истца о возврате денежных средств за разницу между проектной и фактической площадью квартиры, суд учитывает, что передача Журавель Т.В. квартиры меньшей площадью не является недостатком работы (услуги), поскольку изменение площади квартиры, которую ответчик допустил было специально оговорено сторонами в договоре, содержание которого приведено выше.

Недостаток товара (работы, услуги) определяется в соответствии с преамбулой Закона о защите прав потребителей как несоответствие товара (работы, услуги) или обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора, или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора.

Как видно из материалов дела, в момент заключения договора стороны по своему усмотрению определили условия установления, изменения и прекращения гражданских прав и обязанностей, достигли соглашения о возможном отклонении фактической площади объекта долевого строительства от проектной, при котором цена объекта долевого строительства может измениться.

При таких обстоятельствах, оснований для выводов о том, что уменьшение площади квартиры является тем недостатком выполненной работы (услуги), за который подлежит взысканию неустойка по Закону РФ "О защите прав потребителей", не имеется.

Вместе с тем, суд полагает, что Журавель Т.В. не лишена возможности обратиться в суд с иском о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в порядке ст. 395 ГК РФ.

Разрешая заявленные требования истца о взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от взысканной суммы, суд исходит из следующего.

Согласно 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.

Представителем ответчика заявлено о применении положений постановления Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.09.2022 г. № 1732) к неустойке, штрафу.

Пунктом 1 постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 года N 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.09.2022 г. № 1732), установлены особенности применения неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

Поскольку штраф в размере 50% от присужденной суммы взыскивается на основании ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей», оснований для применения к нему положений постановления Правительства РФ от 26.03.2022 года № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.09.2022 г. № 1732) не имеется.

В связи с изложенным, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию в силу п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» подлежит исчислению штраф за неудовлетворение требований в добровольном порядке в сумме руб. (руб.*50%).

Разрешая заявленные требования истца о взыскании с ответчика расходов на оплату услуг представителя в размере 63000 руб., суд принимает во внимание следующее.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей.

В силу ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороне все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно правовой позиции изложенной в Определении Конституционного Суда РФ от 24 марта 2015 года N 479-О, если заявление удовлетворено частично, то это одновременно означает, что в части удовлетворенных требований суд подтверждает правомерность заявленных требований, а в части требований, в удовлетворении которых отказано, суд подтверждает правомерность позиции лица, действие которого оспариваются в судебном порядке. При частичном удовлетворении иска судебные расходы присуждаются ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Возмещение судебных издержек (в том числе расходов на оплату услуг представителя) на основании приведенных норм осуществляется, таким образом, только той стороне, в пользу которой вынесено решение суда, в силу того судебного постановления, которым спор разрешен по существу. Гражданское процессуальное законодательство при этом исходит из того, что критерием присуждения расходов на оплату услуг представителя при вынесении решения является вывод суда о правомерности или неправомерности заявленного истцом требования.

Разрешая заявленное требование, суд, руководствуясь изложенными выше положениями процессуального законодательства, произведя оценку объема и качества оказанной юридической услуги, исследовав документы, подтверждающие факт несения истцом расходов, исходя из объема и категории дела, не представляющей какой-либо сложности, составления претензии, искового заявления, составления заявления об уточнении требований, участия представителя в судебном заседании, а также принципа разумности и соразмерности, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в счет оплаты юридических услуг _____ рублей. По мнению суда именно сумма _____ руб. будет отвечать требованиям разумности.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина, пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, в сумме _____ руб.

На основании изложенного и, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования _____, - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» (ОГРН: 1132452001440, дата присвоения ОГРН: 11.06.2013 года, ИНН: 2458012844, КПП: 246401001) в пользу _____ _____ (ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место

рождения с. ФИО2 <адрес>а <адрес>, паспорт № выдан ДД.ММ.ГГГГ 1-м городским отделом милиции УВД <адрес> края, код подразделения №, ИНН №) в счет уменьшения стоимости объекта долевого строительства - <адрес> в <адрес> края по договору № участия в долевом строительстве от 29.07.2021 года _____ рублей 00 копеек, штраф в размере _____ рублей 00 копеек, судебные расходы в размере _____ рублей 00 копеек, а всего _____ (_____ рублей 00 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований _____). отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Строй Центр» (ОГРН: 1132452001440, дата присвоения ОГРН: 11.06.2013 года, ИНН: 2458012844, КПП: 246401001) государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования г.Сосновоборска Красноярского края в размере 3377 рублей 10 копеек.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы в Сосновоборский городской суд.

Решение принято в окончательной форме 31.10.2022 года.

Председательствующий : -подпись-

Копия верна.

Судья:

А.В. Иванова

опубликовано 16.06.2022 12:40, изменено 28.04.2023 10:14

ПОЛЕЗНЫЕ ССЫЛКИ

[<http://www.vsrp.ru/>](http://www.vsrp.ru/)



[<http://www.cdep.ru/>](http://www.cdep.ru/)

[<http://www.ssrp.ru/>](http://www.ssrp.ru/)



[<http://www.vkks.ru/>](http://www.vkks.ru/)

[<http://mirsud24.ru/>](http://mirsud24.ru/)

ГЛАВНАЯ

ПОДАЧА ПРОЦЕССУАЛЬНЫХ ДОКУМЕНТОВ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ [<HTTPS://EJ.SUDRF.RU>](https://ej.sudrf.ru)