

30 октября 2023 года г. Красноярск
Судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда в составе:
председательствующего Федоренко В.Б.,
судей Тарараевой Т.С., Ашихминой Е.Ю.,
при ведении протокола помощником судьи Манзыревой Е.А.,
рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3141/2022 по исковому заявлению Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю в интересах к обществу с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект» о признании неправомерными действий, возложении обязанности передать объект долевого строительства, компенсации морального вреда,
по апелляционной жалобе представителя ответчика ООО «КрасИнженерПроект» Ильичевой Е.Э.,
на решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 16 декабря 2022 года, которым с учетом дополнительного решения от 11 августа 2023 года постановлено:
«Исковые требования Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю в интересах к Обществу с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект» о признании неправомерными действия, компенсации морального вреда удовлетворить.
Признать неправомерными действия Общества с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект», выразившиеся в обуславливании передачи объекта долевого строительства необходимостью подписания дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение цены договора, в связи с увеличением площади передаваемого объекта менее чем на 1 кв. метр.
Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект» в пользу компенсации морального вреда в размере по рублей в пользу каждого истца, штраф в размере по рублей в пользу каждого истца.
Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1200 рублей.
Исковые требования Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю в к Обществу с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект» о возложении обязанности передать объект долевого строительства оставить без удовлетворения, в связи с добровольным исполнением Обществом с ограниченной ответственностью «КрасИнженерПроект» обязанности по передаче объекта долевого строительства в жилом доме №<адрес> перед (квартиры №) 22.06.2022, перед (квартиры №) 25.07.2022».

Заслушав доклад судьи Федоренко В.Б., судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю в интересах обратилось в суд с иском к ООО «КрасИнженерПроект» о признании неправомерными действия, обязанности передачи объекта долевого о признании неправомерными действия, возложении обязанности передать объект долевого строительства, компенсации морального вреда.

Требования мотивированы тем, что ООО «КрасИнженерПроект» заключены договоры участия в долевом строительстве объекта капитального строительства <адрес> Однако, после завершения строительства ответчик отказал в передаче участникам объектов долевого строительства, обусловив такую передачу необходимостью подписания дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение цены договора в связи с увеличением площади передаваемого объекта менее чем на 1 кв.м), что не соответствует требованиям закона. По данному факту Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю ООО «КрасИнженерПроект» объявлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. Вместе с тем, ООО «КрасИнженерПроект» до настоящего времени не приняты меры по обеспечению соблюдения обязательных требований. На основании вышеизложенного, просят признать неправомерными действия ООО «КрасИнженерПроект» выразившиеся в обуславливании передачи объекта долевого строительства необходимостью подписания дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение цены договора в связи с увеличением площади передаваемого объекта менее чем на 1 кв.м; обязать ООО «КрасИнженерПроект» передать участникам строительства объектов долевого строительства в жилом доме №, входящем в состав объекта капитального строительства <адрес>; взыскать с ООО «КрасИнженерПроект» в счет компенсации морального вреда, причиненного, а также в пользу каждого штрафа в размере 50% от присужденной судом в пользу потребителей суммы.

Определениями Свердловского районного суда г. Красноярска от 14.11.2022, 11.08.2023 требования Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю в интересах к ООО «КрасИнженерПроект» о признании неправомерными действия, возложении обязанности передать объект долевого строительства, компенсации морального вреда оставлены без рассмотрения; производство по делу в части требований Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю в интересах к ООО «КрасИнженерПроект» о возложении обязанности передать объект долевого строительства прекращено.

Судом первой инстанции постановлено приведенное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель ответчика Ильичева Е.Э. просит отменить решение суда, ссылаясь на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела. Указывает, что выводы суда об отказе ответчика передавать квартиры участникам долевого строительства до подписания дополнительного соглашения о доплате стоимости объекта долевого строительства ошибочны, основаны лишь на заявлениях истцов и не подтверждены какими-либо иными доказательствами. Дом действительно был введен в эксплуатацию, однако часть объектов долевого строительства, имела существенные недостатки выполненных подрядчиками работ, для устранения которых требовалось дополнительное время, в связи с чем застройщик не был готов передать участникам долевого строительства их квартиры, тем более, что срок их передачи в соответствии с условиями договоров не наступил. Также указывает на необоснованное взыскание судом в пользу истцов штрафа и компенсации морального вреда, ссылаясь на то, что свои обязательства по договорам участия в долевом строительстве застройщик исполнил надлежащим образом.

На апелляционную жалобу ответчика представителем Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю Богачевой Н.В. поданы возражения.

Разрешив вопрос о возможности рассмотрения дела в отсутствие неявившихся участников процесса, уведомленных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, проверив материалы дела, законность и обоснованность принятого решения суда в пределах доводов апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителей ООО «КрасИнженерПроект» Ильичевой Е.Э., Кравченко О.В., поддержавших доводы апелляционной жалобы, представителя Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю., возражавшей по доводам жалобы, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены или изменения решения суда.

В силу пункта 1 статьи 10 ГК РФ не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года 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 ("договор") 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 (часть 1). Договор должен содержать цену договора, сроки и порядок ее уплаты (пункт 3 части 4).

Согласно статье 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведенной площади такого жилого помещения и общей приведенной площади такого жилого помещения. Общая приведенная площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 (часть 1).

По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (часть 2).

Уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке (часть 3).

Согласно положениям статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Как следует из материалов дела и установлено судом первой инстанции, 05.11.2020 между ООО «КрасИнженерПроект» и заключен договор участия в долевом строительстве №, предметом которого являлись обязательство ответчика по строительству многоквартирного жилого дома №, входящего в состав многоквартирных жилых домов, инженерное обеспечение в 5 «адрес» и передачи после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию участнику долевого строительства квартиры со строительным номером №, площадью 37,5 кв.м.

Согласно п. 3.3 приведенного договора, разрешение на строительство дома выдано администрацией г. Красноярск № от 26.12.2016, продление от 25.02.2020.

В соответствии с п. 3.4 указанного договора планируемый срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома: декабрь 2024. Срок передачи объекта участнику - не позднее 30.06.2025. Участник не возражает против возможного досрочного исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта и подтверждает, что готов принять досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта в срок, предложенный застройщиком.

Из п. 5.1 договора следует, что цена договора составляет «данные изъяты». Цена договора является фиксированной и изменению не подлежит при условии уплаты цены договора участником долевого строительства в сроки, определенные настоящим договором.

Цена договора может быть изменена после его заключения по дополнительному соглашению сторон в случаях:

- если фактическая общая площадь квартиры, определенная в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, будет отличаться от общей проектной площади квартиры, указанной в п.3.2 настоящего договора на 1 кв.м и более, как в большую, так и в меньшую сторону. При этом перерасчет цены договора производится по цене одного квадратного метра, рассчитанной путем деления цены договора, указанной в п.5.1 настоящего договора на общую проектную площадь квартиры, указанную в п.3.2 настоящего договора;

- стороны могут по обоюдному согласию (заключив дополнительное соглашение) изменить цену договора, пока объект долевого строительства еще не оплачен участником долевого строительства.

Согласно п.7.1.1 застройщик обязан ввести в эксплуатацию многоквартирный жилой дом, п. 7.1.2 передать участнику долевого строительства по акту приема-передачи оплаченный им в полном объеме объект, не позднее срока, предусмотренного договором.

Аналогичные договоры участия в долевом строительстве заключены ООО «КрасИнженерПроект»: с в отношении квартиры со строительным номером №, площадью 49 кв.м. стоимостью «данные изъяты» (договор № от 27.08.2020); с в отношении квартиры со строительным номером №, площадью 39,5 кв.м., стоимостью «данные изъяты» (договор № от 10.11.2020).

Представленными в материалы дела платежными документами подтверждается, что, произведена в полном объеме оплата обусловленной договором стоимости объектов долевого строительства.

10.09.2021 администрацией г. Красноярск застройщику ООО «КрасИнженерПроект» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома по адресу: «адрес» (объект капитального строительства – «адрес»).

Материалами дела подтверждается и участвующими в деле лицами не оспаривалось, что по результатам обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, площадь объектов долевого строительства увеличилась. Так, площадь квартиры № составила 49,7 кв.м. (увеличение на 0,7 кв.м.), площадь квартиры № – 37,8 кв.м. (увеличение на 0,3 кв.м.), площадь квартиры № – 39,7 кв.м. (увеличение на 0,2 кв.м.).

09.11.2021. получено уведомление застройщика о завершении строительства многоквартирного дома и готовности передачи объекта долевого строительства, с приглашением на осмотр квартиры и подписание акта приема-передачи.

Аналогичное уведомление направлено застройщиком в адрес участников долевого строительства

10.11.2021 и 16.11.2021. вручили застройщику ООО «КрасИнженерПроект» претензии с требованием передать объекты долевого строительства, из которых следует, что им было отказано в выдаче акта приема-передачи квартиры и ключей до момента заключения дополнительного соглашения об изменении цены договора в связи с увеличением площади передаваемого объекта долевого строительства.

В ответах на претензии застройщик, ссылаясь на условия договоров участия в долевом строительстве, сообщил участникам долевого строительства о необходимости погашения задолженности по оплате стоимости объектов долевого строительства, указав, что в противном случае застройщик будет вынужден обратиться в суд.

Полагая действия застройщика по обуславливанию подписания акта приема-передачи квартиры необходимостью доплаты за увеличение площади жилого помещения незаконными, Лунь А.А. через единый краевой портал «Красноярский край» обратился в Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю с заявлением об оказании помощи в судебной защите прав потребителя, в котором указал, что ООО «КрасИнженерПроект» отказывает ему в передаче объекта долевого строительства, обусловив передачу необходимостью подписания дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение цены договора в связи с увеличением площади передаваемого объекта на 0,3 кв.м. По данному факту в адрес ООО «КрасИнженерПроект» потребителем направлена претензия от 16.11.2021, которая оставлена без удовлетворения.

Аналогичные обращения поступили в Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю от потребителей

По итогам проведенной проверки Управлением Роспотребнадзора по Красноярскому краю ООО «КрасИнженерПроект» объявлены предостережения от 13.12.2021, 17.12.2021, 17.01.2022 о недопустимости нарушения обязательных требований, которыми установлено отсутствие у ООО «КрасИнженерПроект» правовых оснований изменения цены договора; наличие в действиях Общества признаков нарушения обязательных требований: части 2 статьи 5, части 1 статьи 6, части 3 статьи 8 Закона о долевом строительстве; застройщику предложено принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований, исключив обуславливание передачи объекта долевого строительства необходимостью подписания дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение цены договора.

В ответ на поступившее предостережение, ООО «КрасИнженерПроект» направило в адрес Управления Роспотребнадзора по Красноярскому краю информационное письмо, в котором указало на отсутствие с его стороны каких-либо нарушений прав потребителей.

Разрешая спор, суд первой инстанции установил, что ответчиком передача объектов долевого строительства истцам была обусловлена необходимостью подписания дополнительного соглашения, предусматривающего увеличение цены договора, в связи с увеличением площади передаваемого объекта менее чем на 1 кв.м., что противоречит условиям договоров участия в долевом строительстве, в связи с чем признал указанные действия неправомерными.

Установленные судом обстоятельства подтверждаются совокупностью исследованных в суде первой инстанции доказательств, которые согласуются между собой и сомнений в своей объективности не вызывают.

Доводы апелляционной жалобы, что судом неверно истолкованы условия договора участия в долевом строительстве в части определения цены договора отклоняются, как несостоятельные.

Пунктом 1 статьи 431 ГК РФ определено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

С учетом указанных положений, исходя из буквального толкования условий п. 5.1 договоров, суд пришел к правильному выводу, что изменение цены договора возможно только в случае, если площадь квартиры (объекта долевого строительства) по результатам обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, изменится на 1 кв. м и более. Изменение площади квартиры (объекта долевого строительства) менее чем на 1 кв. м не является основанием для изменения цены договора.

Принимая во внимание, что площадь подлежащих передаче истцам объектов долевого строительства, увеличилась менее чем 1 кв.м, выводы суда о том, что у ответчика отсутствовали основания для изменения цены объектов долевого строительства и предъявления участникам долевого строительства требований о заключении дополнительного соглашения в части изменения цены договора до подписания акта приема-передачи объекта долевого строительства, являются правильными.

Поскольку требования истцов как потребителей не были удовлетворены ответчиком в добровольном порядке, суд обоснованно присудил истцам компенсацию морального вреда, возможность взыскания которой предусмотрена статьей 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Присужденная денежная компенсация морального вреда в размере рублей (по руб. каждому) отвечает требованиям разумности и справедливости.

Удовлетворив требования потребителя, суд первой инстанции обоснованно взыскал с ответчика штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя в сумме 2 000 рублей (по 500 руб. каждому), возможность взыскания которого предусмотрена пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1.

Взысканный судом штраф отвечает принципам разумности, справедливости и соразмерности нарушения обязательств, обеспечивает баланс прав и законных интересов истца и ответчика, в связи с чем, оснований для изменения размера присужденного штрафа не имеется.

Отказывая в удовлетворении требований о возложении на ООО «КрасИнженерПроект» обязанности передать объекты долевого строительства, суд первой инстанции обоснованно исходил из того, что в данной части требования ответчиком исполнены в добровольном порядке в ходе рассмотрения дела, что подтверждено представленными в материалы дела актами приема-передачи от 25.07.2022 и 22.06.2022.

Судебная коллегия находит выводы суда правильными, поскольку они соответствуют материалам дела, нормам права, подлежащим применению к спорным отношениям, и доводами апелляционной жалобы не опровергаются.

Доводы апелляционной жалобы повторяют возражения ответчика, изложенные в ходе рассмотрения спора, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного решения, либо опровергали изложенные выводы суда первой инстанции, в связи с чем не могут служить основанием для отмены или изменения решения суда.

Нарушений норм материального и процессуального права, которые влекут безусловную отмену решения суда, не допущено.

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

ОПРЕДЕЛИЛА:
Решение Свердловского районного суда г. Красноярска от 16 декабря 2022 года оставить без изменения, апелляционную жалобу представителя ответчика ООО «КрасИнженерПроект» Ильичевой Е.Э. – без удовлетворения.
Апелляционное определение вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Восьмой кассационный суд общей юрисдикции в течение трех месяцев со дня вступления в законную силу.
Председательствующий: В.Б. Федоренко
Судьи: Т.С. Тарараева

Е.Ю. Ашихмина
Апелляционное определение в окончательной форме изготовлено 1 ноября 2023 года.