

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Киров

16 сентября 2019 года

Октябрьский районный суд г. Кирова в составе:  
председательствующего судьи Минервиной А.В.,  
при секретаре Колесниковой Л.М.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
Михаила Николаевича, Екатерины Александровны к ООО  
Специализированный застройщик «Железно» о соразмерном уменьшении цены  
договора, взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

М.Н. и Е.А. обратились к ООО Специализированный застройщик «Железно» о соразмерном уменьшении цены договора, взыскании неустойки, компенсации морального вреда. В обоснование требований указали, что между истцами и ответчиком 20.06.2018 был заключен договор № участия в долевом строительстве. Предметом настоящего договора является передача им (долевщикам) трехкомнатной квартиры на 7 этаже, площадью по проекту 56,70 кв.м., расположенной в жилом доме по адресу: город Киров, улица Краснополянская, дом в срок не позднее 26.06.2019. Стоимость квартиры определена сторонами договора в сумме 2 517 452 рублей, что соответствует оплате 56,70 кв.м. общей проектной площади объекта долевого строительства (п. 4.1 договора). Акт приема-передачи квартиры № был подписан между сторонами 25.07.2019. В процессе приемки квартиры был выявлен ряд строительных недостатков, квартира была принята истцами после их устранения. Поскольку объект долевого строительства в предусмотренный договором срок им передан не был, полагают, что у них возникло право требовать с ответчика уплаты неустойки за период с 27.06.2019 по 24.07.2019. Согласно расчету неустойка, подлежащая взысканию с ответчика за вышеуказанный период (28 дней), составляет 35 244,33 руб. ( $2\,517\,452 \times 28 \times 2 \times 1/300 \times 7,5\%$ ). Квартира передана ответчиком им с отступлением от условий договора о площади квартиры, что привело к ухудшению её качества. Фактически общая площадь передаваемой квартиры составляет 56,1 кв.м., что на 0,6 кв.м. меньше проектной. Стоимость 1 кв.м. составляет 44399,50 руб. ( $2\,517\,452/56,70$ ). Согласно расчету с ответчика в их пользу подлежит взысканию в качестве соразмерного уменьшения цены квартиры, сумма в размере 26639,70 руб. ( $44399,50 \text{ руб.} \times 0,6$ ). В результате нарушения ответчиком срока передачи квартиры они испытывали нравственные переживания, поскольку понесли существенные материальные затраты на приобретение собственного жилья и улучшения жилищных условий, что не было реализовано исключительно по вине ответчика. Просили взыскать с ответчика в свою пользу неустойку в равных долях в размере 35244,33 руб., соразмерно уменьшить стоимость квартиры и взыскать с ответчика в их пользу в равных долях стоимость недостающих квадратных метров в размере 26639,70 руб., компенсацию

морального вреда в пользу каждого в размере 10 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом.

Истцы Г М.Н. и Е.А., представитель истцов по доверенности Головенкин А.В. иск поддержали в полном объеме. Дополнительно суду пояснили, что злоупотребление в их действиях отсутствует, недостатки в квартире были выявлены при составлении первого акта, когда составлялся второй акт недостатки устранены не были, о чем было указано при составлении акта, просят иск удовлетворить.

Представитель ответчика ООО Специализированный застройщик «Железно» по доверенности В.Н. в судебном заседании исковые требования не признала, пояснив, что замечания, указанные истцами в актах выявленных недостатков от 07.06.2019 и 10.07.2019, не являлись недостатками, ухудшающими качество квартиры настолько, что делали ее непригодной для предусмотренного договором использования и не препятствовали в принятии долевщиками квартиры и подписании акта приема-передачи. В связи с чем считают, что в действиях истцов имело место злоупотребление правом, выразившееся в затягивании срока подписания акта приема-передачи квартиры, и требование о взыскании неустойки является необоснованным. Требование об оплате разницы стоимости объекта долевого строительства между проектной и фактической площадями объекта также считают не подлежащим удовлетворению, поскольку согласно п. 4.5 договора в случае увеличения фактической площади объекта долевого строительства на 0,5 кв.м. стороны производят окончательный взаиморасчет. Перерасчет стоимости объекта долевого строительства в результате уменьшения фактической площади объекта долевого строительства от проектной не предусмотрен условиями договора и нормами действующего законодательства. Просит в иске отказать.

Выслушав стороны, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - Закон об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

Согласно части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать: 1) определени подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства соответствии с проектной документацией застройщиком после получения и разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) ино

объекта недвижимости; 2) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; 3) цену договора, сроки и порядок ее уплаты; 4) гарантийный срок на объект долевого строительства; 5) способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору.

Данная норма предусматривает, что предмет договора долевого участия в строительстве должен быть строго определен с учетом всех параметров объекта, которые также указываются в прилагаемой проектной документации (проектным решением). В частности, должна быть определена площадь квартиры с указанием всех помещений, поскольку именно от площади в основном и зависит ее цена, которая, в свою очередь, является существенным условием договора.

Исходя из содержания статьи 19 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик обязан предоставлять информацию о проекте строительства, а также о фактах внесения изменений в проектную документацию.

Покупателю должна быть предоставлена полная и достоверная информация об объекте долевого строительства, переданный участнику долевого строительства объект должен полностью соответствовать условиям договора и проектной документации.

Таким образом, передача застройщиком квартиры меньшей площади является отступлением от условий договора, предусматривающего характеристики объекта долевого строительства, в частности его размер, и свидетельствует о наличии недостатка в предмете договора.

В силу части 1 статьи 7 Закона 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.

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 (подпункт 2 части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве).

Из материалов дела следует, что 20.06.2018 между ООО Девелоперская компания «Железно» (застройщик), и М.Н., Е.А., действующей также в интересах С.М. и Р.М. (долевщики) был заключен договор участия в долевом строительстве жилья № (л.д. 6-13). Предметом настоящего договора является передача долевщикам объекта долевого строительства - трехкомнатной квартиры на 7 этаже, площадью по проекту 56,70 кв.м., расположенной в жилом доме по адресу: город Киров, улица Краснополянская,

Пунктом 2.1 договора установлено, что площадь квартиры, являющейся объектом долевого строительства, составляет 56,70 кв.м. Обязанность ответчика передать истцам квартиру именно этой площади закреплена в п.п. 1.1, 2.1 договора.

Исходя из площади данной квартиры, сформирована цена договора участия в долевом строительстве в размере 2 517 452 рублей. (п. 4.1 договора).

Пунктом 4.5 договора предусмотрено, что в случае увеличения общей проектной площади более чем на 0,5 кв.м. после проведения кадастровых работ (технической инвентаризации) стороны производят окончательный взаиморасчет. Доплата за неоплаченные квадратные метры производится по цене за квадратный метр, действующей на момент заключения договора.

Площадь переданной истцу квартиры составляет 56,1 кв. м, что подтверждается актом приема-передачи квартиры от 25.07.2019г.

Разница между фактической и проектной площадями составила 0,6 кв.м. 25.07.2019 истцы направили ответчику претензию с требованием о компенсации расхождения проектной и фактической общей площади квартиры в размере 26639,70 руб., однако, данная претензия до настоящего времени не исполнена (л.д. 25).

Квартира истцам передана меньшей площади, чем предусмотрено договором, стоимость излишне оплаченная участником долевого строительства подлежит возврату ответчиком в пользу истцов.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истцов и уменьшении цены договора участия в долевом строительстве жилья на 26 639 руб. 70 коп.

Представленный истцами расчет компенсации разницы между проектной и фактической общей площади квартиры в размере 26 639,70 руб. ответчиком не оспорен, судом проверен и признан арифметически верным.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу о взыскании с ООО Специализированный застройщик «Железно» в пользу М.Н., Е.А. компенсации стоимости недостающих квадратных метров в размере 26 639,70 руб., по 13319,85 руб. каждому.

Согласно условий договора участия в долевом строительстве, нормативный срок окончания строительства 4 квартал 2018г. Предполагаемый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию дома 1 квартал 2019г. (п. 3.1. договора)

Застройщик обязуется обеспечить передачу объекта долевого строительства долевщику не позднее 3 трех месяцев после ввода дома в эксплуатацию. (п.5.1.3 договора)

Объект долевого строительства сдан в эксплуатацию 26 марта 2019г.

25.07.2019 г. квартира № по адресу: город Киров, улица Краснополянская, дом была передана М.Н., Е.А. по акту приема-передачи квартиры № 104, после устранения выявленных истцам недостатков.

М.Н., Е.А просят взыскать с ООО Специализированный застройщик «Железно» неустойку за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 27.06.20

по 24.07.2019 (28 дней) в размере 35 244,33 руб. (2 517452 x 28 x 2 x 1/300 x 7,5%).

Представленный истцом расчет ответчиком не оспорен, судом проверен и признан арифметически верным.

При этом суд отклоняет доводы ответчика о том, что истцы способствовали затягиванию приема объекта долевого строительства, что свидетельствует о злоупотреблении правом в их действиях, в силу следующего.

Согласно части 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве).

В соответствии с частями 1 и 5 статьи 8 этого же закона 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. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

Застройщик не подлежит освобождению от ответственности за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, если это связано с устранением недостатков объекта долевого строительства, не соответствующего установленным требованиям.

Как установлено судом, объект долевого строительства был осмотрен истцам совместно с представителями застройщика 07.06.2019г., о чем

составлены акт осмотра и дефектная ведомость, содержащие указания на недостатки квартиры.

10 мая 2019г. вновь составлен акт выявленных недостатков, в котором отражены недостатки, не устраненные на основании акта от 07.06.2019г.

Акт комиссионного осмотра и дефектная ведомость подписаны представителем застройщика.

Таким образом, отказ истцов принять объект долевого строительства был вызван нарушением ответчиком обязательства о передаче объекта долевого строительства, соответствующего условиям договора. Факта необоснованного уклонения истцов от принятия надлежащего качества квартиры судом не установлено.

С учетом устранения недостатков квартира была передана истцу в надлежащем состоянии 25.07.2019 г., в то время как по договору она должна быть передана до 27.06.2019 г.

Нарушение срока передачи квартиры потребителю вызвано устранением выявленных и не оспоренных застройщиком недостатков квартиры, вследствие которых объект долевого строительства не соответствовал условиям договора и технической документации.

С учетом изложенного, учитывая нарушение ответчиком условий договора долевого строительства, суд приходит к выводу о взыскании с ООО Специализированный застройщик «Железно» в пользу М.Н., Е.А. неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 27.06.2019 по 24.07.2019 (28 дней) в размере 35 244,33 руб., по 17622,16 руб. каждому.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

С учетом установленных по делу фактических обстоятельств, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истцов денежную компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., по 10 000 руб. каждому, считая указанный размер компенсации морального вреда соразмерным причиненным истцам страданиям и соответствующий принципу разумности справедливости.

Поскольку требования истцов не были удовлетворены ответчиком добровольном порядке, на основании п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя в размере 40942 руб. по 20 471 руб. каждому.

