

Дело № 33-1924

17 мая 2016 года

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Кировского областного суда в составе:

председательствующего судьи Сидоркина И.Л.,

судей Дубровиной И.Л., Маркина В.А.,

при секретаре В.

рассмотрела в открытом судебном заседании в городе Кирове

17 мая 2016 года

гражданское дело по иску ФИО истца к ООО «Стройсоюз» о защите прав потребителя, встречному иску ООО «Стройсоюз» к ФИО истца Ю.В. о взыскании денежных сумм во исполнение договора участия в долевом строительстве жилья,

поступившее по апелляционной жалобе ФИО истца на решение Подосиновского районного суда Кировской области от 18 февраля 2016 года, которым постановлено:

исковые требования ФИО истца к ООО «Стройсоюз» удовлетворить частично. Взыскать с ООО «Стройсоюз» в пользу ФИО истца стоимость работ по устранению выявленных недостатков при возведении <адрес> в размере <данные изъяты> руб., неустойку в размере <данные изъяты>., в качестве компенсации морального вреда <данные изъяты>., в качестве возмещения расходов на оказание юридической помощи <данные изъяты>., в качестве возмещения расходов по оплате оформления документов <данные изъяты>., неустойку за пользование указанной суммой <данные изъяты>., в качестве возмещения расходов на оплату экспертизы <данные изъяты>., всего <данные изъяты> руб. Обязать ООО «Стройсоюз» по вступлению в силу настоящего решения передать в территориальный отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области пакет документов застройщика для регистрации права собственности на жилое помещение - квартиру <адрес>. Остальные требования ФИО истца к ООО «Стройсоюз» оставить без удовлетворения. Взыскать с ООО «Стройсоюз» в бюджет муниципального образования «Подосиновский муниципальный район Кировской области» госпошлину в размере <данные изъяты>. Встречные исковые требования ООО «Стройсоюз» к ФИО истца Ю.В. удовлетворить частично. Взыскать с ФИО истца в пользу ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. в качестве оплаты работ и материалов по остеклению квартиры <адрес>, а также <данные изъяты> расходов по оплате госпошлины, всего <данные изъяты>.

Заслушав доклад судьи областного суда Маркина В.А., судебная коллегия по гражданским делам Кировского областного суда

УСТАНОВИЛА:

ФИО истца обратился в суд с иском к ООО «Стройсоюз» о защите прав потребителя. В обоснование требований указал, что <дата> заключил с ответчиком договор участия в долевом строительстве жилья №, по которому ООО «Стройсоюз» приняло на себя обязательство за счет собственных и привлеченных средств организовать

строительство и построить многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями общественного назначения по адресу: <адрес> а после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и завершения расчетов передать ему (ФИО истца) в собственность объект долевого строительства, которым является <данные изъятые> квартира (строительный №), расположенная на 5-м этаже, общей проектной площадью <данные изъятые>., с лоджией площадью <данные изъятые> (с коэффициентом 0,5). <дата> многоквартирный жилой дом, в котором расположен указанный объект, был введен в эксплуатацию, при этом адрес и нумерация дома изменены на <адрес>. Он (ФИО истца) свои обязательства, вытекающие из указанного договора, в полном объеме исполнил, денежные средства уплатил. В свою очередь, ООО «Стройсоюз» предоставило ему квартиру к передаче с недостатками. В нарушение условий договора квартира обустроена балконом, тогда как в договоре указано на возведение лоджии; отделка наружной стены в границах балкона выполнена с применением гипсоволокнистого листа, что является отступлением от проектного решения и условий договора; установлены секционные радиаторы отопления вместо биметаллических. <дата> он направил ООО «Стройсоюз» претензию с требованиями устранить недостатки по отделке наружной стены в границах балкона и установке радиаторов отопления до <дата>. Считая неустрашимым недостаток в части обустройства квартиры балконом вместо лоджии, просил в претензии уменьшить стоимость квартиры на <данные изъятые> При этом также составил и направил застройщику односторонний акт о недостатках без приема-передачи объекта долевого строительства от <дата>. Его требования ООО «Стройсоюз» не выполнены. Действиями ООО «Стройсоюз» ему также причинен ущерб в виде транспортных расходов в сумме <данные изъятые>. на поездку <дата> для приемки квартиры при заведомо не устраненных недостатках, указанных в приложении к акту приема-передачи квартиры от <дата>, а также в виде почтовых расходов на пересылку претензии и одностороннего акта в сумме <данные изъятые>. Кроме того, неправомерными действиями ООО «Стройсоюз» ему причинены нравственные страдания. С учетом уточнения исковых требований просил: обязать ООО «Стройсоюз»: возместить расходы на устранение недостатков квартиры в размере <данные изъятые> обязать ООО «Стройсоюз» подготовить и передать пакет документов застройщика в территориальный орган государственной регистрации для регистрации права собственности на квартиру, в том числе, передаточный акт, технический и кадастровый паспорта, справку о взаиморасчетах между сторонами; взыскать с ООО «Стройсоюз» неустойку в размере <данные изъятые>3 % в день), исчисленную по статье 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» за период с <дата> до вынесения судебного решения; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые>. в качестве стоимости несогласованных работ по обустройству балкона, а также <данные изъятые>. процентов за пользование указанной суммой; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые>. неустойки в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» за просрочку передачи объекта долевого строительства; взыскать с ООО «Стройсоюз» компенсацию морального вреда в размере <данные изъятые>.; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые> расходов на оформление доверенности; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые>. транспортных расходов; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые>. расходов на оплату строительной экспертизы; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые>. расходов на оплату услуг представителя; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые>. почтовых расходов на пересылку претензии; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые> транспортных расходов для поездки на приемку квартиры; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъятые> почтовых расходов на пересылку одностороннего акта; взыскать с ООО

«Стройсоюз» <данные изъяты>. расходов на оформление технического и кадастрового паспортов; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты> расходов по оформлению договора долевого участия в строительстве жилья и <данные изъяты>. процентов за пользование указанной суммой; штраф в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей».

ООО «Стройсоюз» обратилось в суд со встречным иском к ФИО истца Ю.В., указав, что по окончании строительных работ площадь квартиры с учетом замеров составила <данные изъяты>, то есть больше на <данные изъяты> площади, указанной в договоре долевого участия в строительстве жилья от <дата> ФИО истца Ю.В. письменно было предложено оплатить дополнительную площадь квартиры в сумме <дата> руб. со ссылкой на положения п. 2.1 договора, на что последовал отказ. Кроме того, ФИО истца в соответствии с п. 4.1.6 договора обязан произвести оплату работ по установке рам и лоджий, их остекление на сумму <данные изъяты>., а также в соответствии с п. 4.2.4 договора оплатить расходы на проведение технической инвентаризации квартиры в сумме <данные изъяты>. Просил взыскать с ФИО истца указанные суммы, а также расходы по оплате госпошлины.

Решением Подосиновского районного суда Кировской области от 18 февраля 2016 года первоначальный и встречный иски удовлетворены частично, резолютивная часть решения приведена выше.

В апелляционной жалобе ФИО истца просил решение суда отменить, как незаконное и необоснованное, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении его требований в полном объеме и отказе в удовлетворении встречных исковых требований ООО «Стройсоюз».

Определением судебной коллегии по гражданским делам Кировского областного суда от 05 мая 2016 года постановлено перейти к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 39 ГПК РФ.

При рассмотрении дела в указанном порядке в суде апелляционной инстанции ФИО истца уточнил исковые требования, просил: обязать ООО «Стройсоюз» возместить расходы истца на устранение недостатков квартиры в размере <данные изъяты>; обязать ООО «Стройсоюз» возместить расходы истца на устранение недостатков по установке окон в размере <данные изъяты> обязать ООО «Стройсоюз» подготовить и передать пакет документов «застройщика» в территориальный орган государственной регистрации для регистрации права собственности на квартиру, в том числе, передаточный акт, технический и кадастровый паспорта, справку о взаиморасчетах между сторонами; взыскать с ООО «Стройсоюз» неустойку, исчисленную по статье 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», 3 % в день от цены устранения недостатков (<данные изъяты>.) за период с <дата> до <дата> в сумме <данные изъяты>.; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. стоимость выполненных без согласия потребителя работ по устройству балкона, а также <данные изъяты>. процентов за пользование указанной суммой, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ - 11 %, 336 дней пользования; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты> руб. неустойки в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов...» за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с <дата> по <дата>; взыскать с ООО «Стройсоюз» компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты>.; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. на оплату госпошлины за оформление доверенности; взыскать с ООО «Стройсоюз»

<данные изъяты>. транспортных расходов (поездка на такси) для осмотра квартиры при проведении экспертизы <дата>; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. расходов на оплату судебной строительной экспертизы; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. расходов на оплату услуг представителя; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. почтовые расходы по пересылке претензии; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. транспортных расходов при поездке <дата> на приемку квартиры при заведомо не устраненных недостатках; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. почтовых расходов по пересылке акта; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. расходов по оформлению договора долевого участия в строительстве жилья и <данные изъяты>. процентов за пользование указанной суммой в период с <дата> по <дата>, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ - 11 %; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. транспортных расходов при поездке для осмотра квартиры <дата> при проведении экспертизы; взыскать с ООО «Стройсоюз» 1242 руб. транспортных расходов при поездке для осмотра квартиры <дата> при проведении экспертизы; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. транспортных расходов при поездке для участия в суде апелляционной инстанции <дата>; взыскать с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. транспортных расходов при поездке для участия в суде апелляционной инстанции <дата>; взыскать с ООО «Стройсоюз» штраф на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

Представитель ООО «Стройсоюз» по доверенности Видлацкая Е.С. также уточнила встречный иск, поддержала требования лишь в части взыскания с ФИО истца расходов на остекление в размере <данные изъяты>. Также не возражала против выдачи ФИО истца Ю.В. оригиналов кадастрового и технического паспортов, пояснила, что ООО «Стройсоюз» готово возместить ему <данные изъяты> которые были незаконно взяты за оформление договора участия в долевом строительстве жилья, а также <данные изъяты>. стоимости недостатков квартиры, указанных в экспертном заключении ООО «Кировский региональный экспертно-оценочный центр».

Выслушав объяснения сторон, исследовав письменные доказательства, судебная коллегия приходит к следующему.

Установлено, что <дата> между ФИО истца (Долевщик), и ООО «Стройсоюз» (Застройщик) заключен договор № участия в долевом строительстве жилья (далее - договор участия в долевом строительстве жилья), по которому Застройщик принял на себя обязательство за счет собственных и привлеченных средств организовать строительство и построить многоквартирный дом (МКД) со встроенными помещениями общественного назначения в жилищном комплексе «Олимп» по адресу: <адрес>, <адрес>, а после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта и завершения расчетов передать Долевщику в собственность объект долевого строительства, которым является <данные изъяты> квартира (строительный №), расположенная на 5-м этаже, общей проектной площадью <данные изъяты>., с лоджией площадью <данные изъяты>. (с коэффициентом 0,5). В свою очередь, Долевщик принял на себя обязательства уплатить обусловленную договором денежную сумму, принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию. В суммарную площадь квартиры <данные изъяты> м) входят общая проектная площадь (<данные изъяты>. м) и площадь лоджии (<дата>. м = проектная площадь <данные изъяты> кв. м, умноженная на коэффициент 0,5). На момент заключения договора цена 1 кв. м площади составляет <данные изъяты>. и изменению не подлежит. Цена настоящего договора определена сторонами в сумме <данные изъяты>. В договоре указано, что по окончанию строительства общая

площадь квартиры будет уточнена по результатам технической инвентаризации; при расхождении проектной площади спорной квартиры с площадью, установленной по результатам инвентаризации, стороны договора производят окончательный взаиморасчет. Возврат за переплаченные кв. метры и доплата за неоплаченные кв. метры производится по цене <данные изъяты>. за 1 кв.м. По договору Долевщик оплачивает работы по установке рам лоджий и их остекление до момента подписания акта приема-передачи квартиры в размере 50 % от стоимости выполненных работ. Застройщик обязан организовать строительство объекта в соответствии с проектной документацией и обеспечить ввод объекта в эксплуатацию в срок, определенный договором и передать квартиру Долевщику. В 10-дневный срок с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию Застройщик обязан подготовить и передать пакет документов Застройщика в отдел Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по <адрес> для регистрации права собственности Долевщика на квартиру. Застройщик обязан передать Долевщику: передаточный акт на квартиру, справку о взаиморасчетах между сторонами. Застройщик обязуется передать квартиру Долевщику не позднее <дата>. Допускается досрочное исполнение Застройщиком своих обязательств (л.д. 7 том № 1).

Платежными документами и справкой ООО «Стройсоюз» подтверждено, что во исполнение договора ФИО истца уплачено <данные изъяты>., то есть переплата над договорной сумой составила <данные изъяты>. (л.д.10-14 том №1)

<дата> ООО «Стройсоюз» получило разрешение на ввод указанного МКД в эксплуатацию №. Согласно справке № от <дата> (л.д. 45 том №) адресный ориентир указанного в договоре долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома объекта изменен, возводимому дому присвоен иной адрес - <адрес>, этот же адрес внесен в кадастровый паспорт спорного жилого помещения. В ходе кадастровых работ указанной в договоре квартире присвоен №, кадастровый № (л.д. 46-47 том №1).

Кроме того, после ввода в эксплуатацию общая площадь квартиры уточнена по результатам технической инвентаризации и составила <данные изъяты>, то есть больше на <данные изъяты>.м. площади, указанной в договоре долевого участия в строительстве жилья от <дата> ФИО истца Ю.В. письменно было предложено оплатить дополнительную площадь квартиры в сумме <данные изъяты>. (л.д. 88 том № 1), что он сделал <дата> (л.д. 184 том № 1).

После ввода дома в эксплуатацию ООО «Стройсоюз» письменно уведомило ФИО истца об окончании строительства и необходимости до <дата> осмотреть квартиру и подписать Акт приема-передачи жилого помещения (л.д. 18 том № 1). Получение указанного уведомления ФИО истца не отрицает.

При приемке квартиры <дата> ФИО истца высказал ряд претензий по объему и качеству выполненных работ, которые были зафиксированы в письменных замечаниях, подписанных ФИО истца и мастером СМР ООО «Стройсоюз». <дата> сделаны отметки об устранении ряда указанных замечаний, засвидетельствованные подписью ФИО истца (л.д. 17 том №).

По мнению ФИО истца недостатки были устранены не в полном объеме. Полагает, что в нарушение условий договора квартира обустроена балконом, тогда как в договоре указано на возведение лоджии; отделка наружной стены в границах балкона выполнена с применением гипсоволокнистого листа, установлены секционные

радиаторы отопления вместо биметаллических, что является отступлением от проектного решения и условий договора.

<дата> ФИО истца направил ООО «Стройсоюз» претензию с требованиями устранить недостатки по отделке наружной стены в границах балкона и установке радиаторов отопления до <дата>. Считая неустранимым недостаток в части обустройства квартиры балконом вместо лоджии, просил в претензии уменьшить стоимость квартиры на <данные изъятия>. Почтовые расходы по пересылке претензии составили <данные изъятия> (л.д. 22-23, 27 том № 1). ФИО истца также составил и <дата> направил ООО «Стройсоюз» односторонний акт о недостатках без приема-передачи объекта долевого строительства от <дата> (л.д. 19, 20, 21 том № 1).

С целью выяснения соответствия возведенного объекта долевого строительства условиям договора участия в долевом строительстве жилья, требованиям проектно-сметной документации и строительным нормам и правилам судом назначались строительно-технические экспертизы.

Согласно выводам заключения эксперта ООО «Кировская экспертно-строительная организация» (далее - ООО «КЭСО») № № в квартире обустроен балкон, что не соответствует помещению вспомогательного использования - лоджии, указанному в договоре участия в долевом строительстве жилья; качество выполненных работ по отделке наружной стены балкона не соответствует требованиям проекта, СП, договору - отсутствует пароизоляционный слой, отсутствует механическое крепление утеплителя; качество выполненных работ по обустройству системы отопления не соответствует требованиям проекта, СП, договору - отсутствуют шаровые краны радиаторов отопления, количество ребер радиаторов отопления в комнате 12 шт. вместо 14 шт. Качество работ по остеклению балкона соответствует проекту, требования строительных норм, договору. Отступления от проекта по отделке наружной стены и обустройству системы отопления носят устранимый характер. Качество примененных материалов соответствует проектно-сметной документации, строительным нормам и правилам. Стоимость по устранению выявленных недостатков составляет <данные изъятия> (л.д. 206-243 том № 1).

Согласно выводам заключения эксперта ООО «Кировский региональный экспертно-оценочный центр» (далее - ООО «КРЭОЦ») № от <дата>, основные характеристики квартиры соответствуют характеристикам, определенным в договоре участия в долевом строительстве жилья, за исключением обустройства балкона при указании в договоре на лоджию. Вместе с тем, обустройство балкона соответствует Приложению № 1 к указанному договору, согласно которому план 5-го этажа содержит данные о спорной квартире с неотапливаемым помещением в виде остекленного балкона; в спорной квартире установлены биметаллические секционные приборы отопления, система отопления находится в рабочем состоянии, качество работ по ее обустройству соответствует нормативному, все выполненные работы по обустройству системы отопления в квартире соответствуют условиям договора участия в долевом строительстве жилья, требованиям проектно-сметной документации; все выполненные работы по возведению балкона и его остеклению в квартире соответствуют условиям договора участия в долевом строительстве жилья, требованиями проектно-сметной документации. Все качественные характеристики строительных материалов и изделий, использованных при отделке наружной стены балкона, его остекление, а также при обустройстве системы отопления, соответствуют требованиям проектно-сметной документации, ГОСТ, СНиП и СП. Указным заключением выявлены несоответствия и отклонения от проектной документации при

отделке наружной стены балкона: толщина первого слоя штукатурки не соответствует проектной документации (2 мм вместо 3 мм); отсутствует слой защитной штукатурки толщиной не менее 2 мм; шляпки тарельчатых дюбелей в отдельных местах не скрыты штукатурным слоем. Также выявлены отклонения и несоответствия по качеству: при натурных замерах отклонение от угла в 90 град. по горизонтальной плоскости в пределах 5 мм на двух оконных проемах высотой 1510 мм и шириной 215, 222 мм. Выявленные несоответствия являются дефектами, устранение которых технически возможно и экономически целесообразно, они являются малозначительными, существенно не влияют на использование квартиры по назначению и ее долговечность. Стоимость работ по устранению выявленных недостатков и отступлений составляет <данные изъяты> (л.д. 40-97 том № 2).

Таким образом, эксперты в своих заключениях разошлись лишь в объеме недостатков выполненных работ по отделке наружной стены балкона, наличия недостатков системы отопления и стоимости работ по устранению этих недостатков.

Оценивая указанные заключения, и отдавая предпочтение заключению ООО «КРЭОЦ» № от <дата>, суд руководствуется следующим.

Полагая недостатком работ по отделке наружной стены балкона, эксперт ООО «КЭСО» указал на отсутствие пароизоляционного слоя. Однако такой вывод сделан без учета сведений из проектной документации, согласно которым допущена замена пароизоляционного слоя из пленки на строительный клей. Считать, что такая замена была сделана необоснованно и в период проведения экспертизы оснований нет.

Также эксперт ООО «КЭСО» отметил в качестве недостатков то, что: отсутствует механическое крепление утеплителя наружной стены балкона; отсутствуют шаровые краны радиаторов отопления, количество ребер радиаторов отопления в комнате 12 шт. вместо 14 шт.

Между тем, представитель ООО «Стройсоюз» не отрицала, что в период судебного разбирательства и после проведения первой экспертизы в квартире производились работы и устранялись отмеченные недостатки: были добавлены секции радиаторов, недостающие краны, поставлены строительные грибки для крепежа утеплителя.

Учитывая указанные обстоятельства, при проведении экспертизы специалистами ООО «КРЭОЦ» эти недостатки обнаружены не были и стоимость их устранения не вошла в ту сумму, которая указана в заключении эксперта № от <дата>.

Поэтому при определении стоимости работ по устранению выявленных недостатков и отступлений суд принимает во внимание последнее заключение эксперта. Взыскание стоимости тех недостатков выполненных работ, которые были устранены ООО «Стройсоюз» в ходе судебного разбирательства, приведет к неосновательному обогащению ФИО истца

Таким образом, согласно п. 3 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон об участии в долевом строительстве), а также абз. 5 п. 1 ст.29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) требования ФИО истца о возмещении расходов истца на устранение недостатков квартиры подлежат удовлетворению в части взыскания в его пользу с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>.

Суд отказывает во взыскании с ООО «Стройсоюз» расходов истца на устранение недостатков по установке окон в размере <данные изъяты> которые он подтвердил ЛС №, выполненной ООО ПКФ «Зодчий», поскольку необходимость и стоимость этих работ не подтверждается ни заключением эксперта ООО «КЭСО» № от <дата>, ни заключением эксперта ООО «КРЭОЦ» № от <дата>.

Рассматривая требование ФИО истца о взыскании с ООО «Стройсоюз» неустойки, исчисленной на основании статьи 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», т.е. 3 % в день от цены устранения недостатков (94413 руб.) за период с <дата> до <дата> в сумме <данные изъяты>., суд приходит к следующим выводам.

Согласно п. 1 ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, абз. 2 п. 1 ст. 29 и абз. 1 ст. 30 Закона о защите прав потребителей участник долевого строительства (потребитель) в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований вправе потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, назначенный потребителем.

Согласно абз. 4 ст. 30 Закона о защите прав потребителей 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.

Согласно абз. 1 и 4 п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей неустойка (пеня) уплачивается за каждый день просрочки 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. Сумма взысканной неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

В претензии, направленной <дата>, ФИО истца требовал устранить недостатки до <дата>.

Суд полагает, что этот срок не может приниматься во внимание при расчете неустойки, поскольку в претензии были отмечены иные недостатки работ, а не установленные заключением эксперта ООО «КЭСО» № № от <дата>, которым ФИО истца предлагает руководствоваться при определении стоимости недостатков. При этом те недостатки, которые были устранены после заключения данной экспертизы, суд полагает устраненными в разумный срок.

Таким образом, неустойку следует исчислять исходя из стоимости не устраненных в разумный срок недостатков, определенных заключением эксперта ООО «КРЭОЦ» № от <дата>, т.е. на <данные изъяты> Учитывая, что после выявления данных недостатков прошел значительный период времени (более двух месяцев), при котором размер неустойки составил бы: <данные изъяты> размер неустойки ограничивается суммой <данные изъяты> (цена отдельного вида выполнения работы), которые и подлежат взысканию с ООО «Стройсоюз» в пользу ФИО истца

Требование ФИО истца о взыскании с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты> стоимости выполненных без согласия потребителя работ по устройству балкона, а также <данные

изъятых>. процентов за пользование указанной суммой, суд считает неподлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Предъявляя указанное требование, ФИО истца полагает, что обустройство в квартире балкона вместо лоджии является неустранимым недостатком, что позволяет ему взыскать с застройщика его стоимость по цене 1 кв.м., определенной договором, т.е. <данные изъятых>.

Согласно ч. 1 ст. 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, вправе потребовать от застройщика соразмерного уменьшения цены договора (п.2 ч.2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве).

Между тем, доказательств того, что качество возведенного балкона не соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, что делает квартиру или балкон непригодными для предусмотренного договором использования, ФИО истца не представлено.

То, что в п.п. 2.1 и 2.2 раздела 2 договора участия в долевом строительстве жилья указана лоджия, а фактически возведен балкон, что постановлением Управления Роспотребнадзора по Кировской области № 23 от 17 марта 2016 года было признано административным правонарушением, предусмотренным ч.2 ст. 14.7 КоАП РФ (введение потребителя в заблуждение относительно потребительских свойств или качества товара), не свидетельствует о наличии указанных обстоятельств, влекущих удовлетворение требования о соразмерном уменьшении цены договора.

Также нет оснований считать, что обустройство балкона в данном случае это дополнительные, выполненные без согласия потребителя работы, что дает ему право отказаться от оплаты таких работ, а если они оплачены - требовать от исполнителя возврата уплаченной суммы (п. 3 ст. 16 Закона о защите прав потребителей).

Суд считает, что, несмотря на указание в договоре участия в долевом строительстве жилья о возведении в квартире лоджии, возведение балкона не являлось какими-то дополнительными работами. В приложении № 1 к договору (л.д. 9 том № 1) определенно указан балкон, а не лоджия. Возведение балкона, а не лоджии указано и в проектно-технической документации и проектной декларации, с которыми ФИО истца был ознакомлен, как он указывает в исковом заявлении. Его доводы о том, что он, как потребитель, не обладал специальными познаниями, чтобы при ознакомлении с этими документами понять, что фактически договором было предусмотрено возведение балкона, не усомнился, что в приложении № 1 и проектно-технической документации указана лоджия, свидетельствует лишь о том, что как потребитель он не различал потребительские характеристики балкона и лоджии, относился к этому безразлично.

Также суд не находит оснований для уменьшения цены договора с применением к площади балкона (<данные изъяты>м.) коэффициента 0,3 вместо коэффициента 0,5, указанного в договоре участия в долевом строительстве жилья, как об этом первоначально в исковом заявлении просил ФИО истца

Пунктом 1 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) закреплен один из основополагающих принципов гражданского законодательства - принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Согласно пункту 1 статьи 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений.

В силу пункта 1 статьи 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон.

По смыслу приведенных выше законоположений свобода граждан в заключении договора означает свободный выбор стороны договора, условий договора, свободу волеизъявления на его заключение на определенных сторонами условиях. Стороны договора по собственному усмотрению решают вопросы о заключении договора и его содержании.

Как установлено судом, стороны при заключении договора участия в долевом строительстве жилья договорились, что при определении цены договора площадь лоджии будет считаться с коэффициентом 0,5. ФИО истца подписал договор и в дальнейшем его условия в установленном законом порядке не оспаривал, произвел оплату в соответствии с п. 3.1 договора в сумме <данные изъяты>. Таким образом, он добровольно заключил с ООО «Стройсоюз» договор на указанных условиях, в том числе о стоимости квартиры. Сведений о том, что стороны при определении характеристик объекта долевого строительства договорились использовать понижающий коэффициент 0,3 для определения общей площади квартиры, материалы дела не содержат.

Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденная приказом Минземстроя Российской Федерации от 4 августа 1998 г. № 37, на которую ссылался ФИО истца, была разработана во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года № 1301 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» и определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях Российской Федерации.

При этом требования данной Инструкции обязательны для организаций технической инвентаризации, которые осуществляют технический учет жилищного фонда, и в этих целях проводят техническую инвентаризацию жилищного фонда; оценку и переоценку жилых строений и жилых помещений, в том числе для целей налогообложения; информационное и консультационное обслуживание и иную деятельность, связанную с государственным учетом жилищного фонда.

Пункт 3.37 Инструкции, в соответствии с которым при подсчете площади квартиры во внимание принимается площадь лоджии с учетом понижающего коэффициента

0,5, а площадь балкона - с коэффициентом 0,3, подлежит применению при подсчете площадей зданий для технического учета жилищного фонда.

Для отношений между дольщиками и застройщиками данная Инструкция обязательного характера не носит.

Данная позиция изложена в Определении Верховного Суда РФ от 27.10.2015 по делу № 82-КГ15-5.

Не подлежит удовлетворению требование о взыскании с ООО «Стройсоюз» <данные изъяты>. неустойки в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве.

В данном случае со стороны ООО «Стройсоюз» не имелось нарушения срока передачи ФИО истца Ю.В. объекта долевого строительства. По договору участия в долевом строительстве жилья этот срок составлял 10 дней с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, который, в свою очередь, должен был состояться не позднее 3 квартала 2015 года. Как ранее было указано, ООО «Стройсоюз» досрочно сдало дом в эксплуатацию и своевременно уведомило ФИО истца о готовности передать ему квартиру, что соответствовало положениям ч.ч. 3 и 4 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве.

То, что при принятии квартиры в ней имелись недостатки, в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве, влекло иные правовые последствия.

В этом случае, в соответствии с ч. 5 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Согласно ч. 6 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве в этом случае действия участника долевого строительства нельзя расценить как уклонение от принятия объекта долевого строительства, застройщик не вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства и на участника долевого строительства не может перейти риск случайной гибели объекта долевого строительства.

Кроме того, согласно ч. 3 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок (ч. 2 ст. 7 Закона) участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона (1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ в двойном размере).

Требование ФИО истца обязать ООО «Стройсоюз» подготовить и передать в территориальный орган государственной регистрации, кадастра и картографии пакет документов застройщика для регистрации права собственности на спорную квартиру, а так же справку о взаиморасчетах между сторонами и передаточный акт на квартиру подлежит частичному удовлетворению.

Как ранее было указано, договором участия в долевом строительстве жилья предусмотрена обязанность застройщика в 10-дневный срок с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости подготовить и передать пакет документов застройщика в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области для регистрации права собственности долевого участника на квартиру, а также передать долевному участнику передаточный акт на квартиру и справку о взаиморасчетах между сторонами. Доказательств выполнения обязанности передать в регистрирующий орган пакет документов застройщика для регистрации права собственности ФИО истца на спорную квартиру, в т.ч. технический и кадастровый паспорта, со стороны ООО «Стройсоюз» не представлено.

При этом ООО «Стройсоюз» по договору участия в долевом строительстве жилья не несет обязанность передать в указанный орган передаточный акт на квартиру и справку о взаиморасчетах, что требовал ФИО истца. В соответствии с договором указанные акт и справка подлежат передаче непосредственно долевному участнику.

Требование ФИО истца о взыскании с ООО «Стройсоюз» компенсации морального вреда подлежит удовлетворению в силу ст. 15 Закона о защите прав потребителей, поскольку при рассмотрении дела со стороны ООО «Стройсоюз» установлено виновное нарушение прав ФИО истца как потребителя.

Определяя размер компенсации, суд руководствуется правилами, предусмотренными ст. 1101 ГК РФ, учитывает характер причиненных <данные изъятия> нравственных страданий, который оценивает с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего. Кроме того, учитывает степень вины причинителя вреда, требования разумности и справедливости.

С учетом этих положений определяет компенсацию в размере <данные изъятия>.

Кроме того, суд полагает подлежащим удовлетворению требование о взыскании с ООО «Стройсоюз» <данные изъятия> в возврат оплаты за оформление договора участия в долевом строительстве (д.д. 14 том №) и <данные изъятия> процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на указанную сумму на основании ст. 395 ГК РФ. В этой части требования ФИО истца признавались представителем ООО «Стройсоюз». Кроме того, суд полагает, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве на участника долевого строительства не могли быть возложены расходы за подготовку указанного договора. Проценты за пользование чужими денежными средствами начислены за период с <дата> по <дата>, исходя из ставки рефинансирования ЦБ РФ - 11 % годовых, и данный расчет представителем ООО «Стройсоюз» также не оспорен.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей с ООО «Стройсоюз» в пользу ФИО истца должен быть взыскан штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в его пользу.

При этом, не смотря на то, что требования, которые были изложены в претензии ФИО истца, направленной в ООО «Стройсоюз» <дата>, признаны несостоятельными, штраф подлежит взысканию. Само по себе наличие в суде спора о защите прав потребителя и частичное удовлетворение его требований решением суда, уже свидетельствует о несоблюдении добровольного порядка удовлетворения требований.

Штраф подлежит взысканию в размере <данные изъятые>

Не подлежат удовлетворению требования ФИО истца о взыскании с ООО «Стройсоюз»: <данные изъятые>. почтовых расходов по пересылке одностороннего акта от <дата> (л.д. 20 том № 1); <данные изъятые>. транспортных расходов при поездке <дата> на приемку квартиры при заведомо не устраненных недостатках (л.д. 29 том № 1); <данные изъятые>. транспортных расходов при поездке для осмотра квартиры <дата> при проведении экспертизы (л.д. 19, 21 том № 2); <данные изъятые>. транспортных расходов при поездке для осмотра квартиры <дата> при проведении экспертизы; <данные изъятые>. транспортных расходов при поездке для осмотра квартиры <дата> при проведении экспертизы.

Указанные расходы не могут быть признаны убытками в соответствии со ст. 15 ГК РФ. Составление и направление участником долевого строительства застройщику одностороннего акта с указанием недостатков не предусмотрено Закона об участии в долевом строительстве. При этом ФИО истца уже была направлена в ООО «Стройсоюз» претензия с указанием тех же недостатков. Его расходы на поездку для приемки квартиры также не могут быть признаны убытками, поскольку обязанность участника долевого строительства осуществлять приемку объекта долевого строительства предусмотрена Законом об участии в долевом строительстве.

Поездки ФИО истца на осмотр квартиры при проведении судебных экспертиз не являлись обязательными и расходы на эти поездки не могут считаться убытками, т.е. расходами необходимыми для восстановления нарушенного права (ст. 15 ГК РФ).

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ эти расходы не могут быть отнесены и к издержкам, связанным с рассмотрением дела, поскольку на ФИО истца не была возложена обязанность присутствовать при проведении экспертизы.

Согласно ст. ст. 94, 95, 98, 100 ГПК РФ с ООО «Стройсоюз» в пользу ФИО истца подлежат взысканию: расходы на оплату госпошлины за оформление доверенности представителя (<данные изъятые>.); расходы на оплату судебной строительной экспертизы (<данные изъятые>.); расходы на оплату услуг представителя (<данные изъятые>.); почтовые расходы по пересылке претензии (<данные изъятые>.); транспортные расходы при поездке для участия в суде апелляционной инстанции 05 мая 2016 года (<данные изъятые>.); транспортные расходы при поездке для участия в суде апелляционной инстанции 17 мая 2016 года (<данные изъятые>.).

При этом, при взыскании расходов на оплату услуг представителя, в соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, должны учитываться требования разумности. При определении разумности учитывается объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Кроме того, в соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, поскольку иск ФИО истца удовлетворен частично, указанные судебные расходы суд присуждает ему пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Поскольку основным требованием ФИО истца являлось взыскание стоимости недостатков выполненных ООО «Стройсоюз» работ по возведению квартиры, а все прочие требования были производны от него, суд, определяя пропорцию для присуждения судебных расходов, принимает заявленный ФИО истца размер

расходов на устранение недостатков квартиры - <данные изъяты>. и тот размер расходов, который присужден судом в его пользу - <данные изъяты> То есть, данное требование удовлетворено судом на <данные изъяты> %.

Таким образом, с ООО «Стройсоюз» следует взыскать в пользу ФИО истца судебные расходы на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты>, а также судебные расходы на оплату экспертизы, на оплату госпошлины за оформление доверенности, почтовые расходы по пересылке претензии, расходы на проезд в суд апелляционной инстанции, в общей сумме <данные изъяты>

Кроме того, в соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ООО «Стройсоюз» следует взыскать в доход местного бюджета государственную пошлину в размере <данные изъяты>

Встречные исковые требования ООО «Стройсоюз» к ФИО истца Ю.В. подлежат частичному удовлетворению.

Согласно положениям ст.ст. 309 и 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием закона, иных правовых актов, при этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, установленных законом.

Как ранее было указано, ФИО истца по договору участия в долевом строительстве жилья обязан был оплатить ООО «Стройсоюз» работы по установке рам лоджий и их остекление до момента подписания акта приема-передачи квартиры в размере 50 % от стоимости выполненных работ. Доказательств того, что ФИО истца произвел оплату, суду не представлено.

Согласно смете №, утвержденной и согласованной ООО «Стройсоюз» и ООО «<данные изъяты>» (л.д. 138 том № 1), стоимость сборки и монтажа балконных светопрозрачных ограждений площадью <данные изъяты>. м. по кв. № составляет <данные изъяты>. Указанная стоимость включает в себя стоимость работ и стоимость материалов.

Выполнение данных работ не оспаривается ФИО истца, соответствие работ и использованных материалов проекту, требованиям строительных норм, договору участия в долевом строительстве жилья подтверждается заключениями экспертов ООО «КЭСО» и ООО «КРЭОЦ».

ФИО истца не признает данное требование, поскольку квартира обустроена балконом, а не лоджией. Кроме того, полагает необоснованным включение в стоимость работ по остеклению стоимости материалов.

Как ранее было отмечено судом, указание в п.п. 2.1, 2.2 договоре участия в долевом строительстве жилья о возведении в квартире лоджии, тогда как квартира обустроена балконом, не является нарушением, влекущим невозможность пользоваться квартирой и (или) балконом. По данному основанию ФИО истца не может быть освобожден от выполнения своих обязанностей по оплате этих работ.

То, что в соответствии с указанной сметой стоимость работ включает стоимость использованных материалов, соответствует положениям ст. ст. 704, 709 ГК РФ.

Таким образом, с ФИО истца в пользу ООО «Стройсоюз» следует взыскать <данные изъяты> за работы по установке рам лоджий и их остекление, а также <данные изъяты> расходов по оплате госпошлины на основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ.

В остальной части требований во встречном иске следует отказать вследствие их добровольного удовлетворения ФИО истца в ходе судебного разбирательства.

В соответствии с пунктом 2 части 4 статьи 330 ГПК РФ основанием для отмены решения суда первой инстанции в любом случае является рассмотрение дела в отсутствие кого-либо из лиц, участвующих в деле и не извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Поскольку по этому основанию определением от 05 мая 2016 года суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции, решение Подосиновского районного суда Кировской области от 18 февраля 2016 года следует отменить, и принять по делу новое решение.

Руководствуясь статьями 328, 329 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Подосиновского районного суда Кировской области от 18 февраля 2016 года отменить.

Принять по делу новое решение.

Исковые требования ФИО истца к ООО «Стройсоюз» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Стройсоюз» в пользу ФИО истца <данные изъяты> в возмещение расходов на устранение недостатков квартиры, <данные изъяты> неустойки, предусмотренной п. 5 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей», <данные изъяты> в качестве компенсации морального вреда, <данные изъяты> возврат оплаты за оформление договора участия в долевом строительстве и <данные изъяты> процентов за пользование чужими денежными средствами, начисленных на указанную сумму, а также штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя в размере <данные изъяты>.

Взыскать с ООО «Стройсоюз» в пользу ФИО истца судебные расходы на оплату услуг представителя в размере <данные изъяты>, а также судебные расходы на оплату экспертизы, на оплату госпошлины за оформление доверенности, почтовые расходы по пересылке претензии, расходы на проезд в суд апелляционной инстанции, в общей сумме <данные изъяты>

Обязать ООО «Стройсоюз» по вступлению в силу настоящего решения передать в отдел Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Кировской области пакет документов застройщика для регистрации права собственности ФИО истца на жилое помещение - <адрес>, в т.ч. технический и кадастровый паспорта.

В удовлетворении остальной части требований ФИО истца Ю.В. отказать.

Взыскать с ООО «Стройсоюз» в бюджет муниципального образования «Подосиновский муниципальный район Кировской области» госпошлину в размере <данные изъяты>.

Встречный иск ООО «Стройсоюз» к ФИО истца Ю.В. о взыскании денежных сумм во исполнение договора участия в долевом строительстве жилья удовлетворить частично.

Взыскать с ФИО истца в пользу ООО «Стройсоюз» <данные изъяты> за работы по установке рам лоджий и их остекление, а также <данные изъяты> расходов по оплате госпошлины.

В удовлетворении остальной части требований ООО «Стройсоюз» отказать.

Председательствующий: Судьи: