

Судья Васина Д.К. Дело <данные изъяты>

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда в составе:

председательствующего Шмелева А.Л.,

судей Мадатовой Н.А., Галановой С.Б.,

при секретаре Начинкиной О.П.,

рассмотрев в открытом судебном заседании от <данные изъяты> апелляционную жалобу ООО «Адмирал» на решение Одинцовского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты>

по делу по иску Кулешова Владимира Николаевича к ООО «Адмирал» о признании незаконными пунктов договора, взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа,

заслушав доклад судьи Мадатовой Н.А.,

объяснения представителя ООО «Адмирал» - Ротовой Е.И., представителя Кулешова В.Н. – Кулешова Н.В., Дворецкого В.Р.

УСТАНОВИЛА:

Кулешов В.И. обратился в суд с иском к ООО «Адмирал» просил признать незаконными пункты 3.2.5.1, 3.2.5.2., 8.6, 9.2 договора участия в долевом строительстве; признать датой передачи квартиры <данные изъяты> года; взыскать с ООО «Адмирал» в пользу Кулешова В.Н. неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с <данные изъяты> по <данные изъяты> в размере 609 152 рублей 53 копейки, убытки в размере 261 648 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 рублей, расходы по оплате экспертизы в размере 25 000 рублей, штраф.

Свои требования истец мотивировал тем, что <данные изъяты> заключил с ответчиком договор участия в долевом строительстве № ЗК-14/6-47-2/АН.

Истец исполнил свои обязательства в полном объеме.

Ответчик свои обязательства надлежаще не исполнил.

В судебном заседании истец и его представитель просили иск удовлетворить.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения иска.

Решением суда исковые требования удовлетворены частично.

Суд признал незаконными пункты 3.2.5.1, 3.2.5.2., 8.6, 9.2 договора №ЗК-14/6-47-2/АН участия в долевом строительстве от <данные изъяты> года.

Взыскал с Кулешова В.Н. в пользу ООО «Адмирал» неустойку в размере 50000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000 рублей, штраф в размере 26500 рублей, убытки в размере 261648 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20000 рублей, расходы за составление заключения от <данные изъяты> в размере 25000 рублей, а всего взыскал 386148 рублей.

В остальной части требования Кулешова В.Н. оставлены без удовлетворения.

С указанным решением ООО «Адмирал» не согласился, в апелляционной жалобе просит об отмене постановленного решения.

В силу ч.1 ст. 327.1 ГПК РФ суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Выслушав объяснения явившихся лиц, проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены решения суда.

Судом установлено и материалами дела подтверждено, что <данные изъяты> между ООО «Адмирал» и Кулешовым Н.В. заключен договор участия в долевом строительстве № ЗК-14/6-47-2/АН.

Согласно п. 2.5 договора сроком 2000 ввода жилого дома в эксплуатацию является <данные изъяты>. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующую информацию.

В силу п. 2.3 договора застройщик принял на себя обязательства после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику объект долевого строительства в течение 6 месяцев с даты получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

В п. 4.1 стоимость указана стоимость квартиры в размере 4770589 рублей.

<данные изъяты> застройщик отправил в адрес Кулешова В.Н. уведомление о завершении строительства и вводе дома в эксплуатацию, кроме того истцу было сообщено, что площадь квартиры была увеличена на 0, 3 кв.м., в связи с чем необходимо произвести доплату в размере 24000 рублей, что им было сделано <данные изъяты> года.

<данные изъяты> года, в ходе осмотра квартиры, истец обнаружил недостатки и потребовал от ООО «Лидер-Эксплуатация» их устранения (л.д. 33).

Согласно заключению специалиста от декабря 2014 года, представленного истцом, качество работ не соответствует нормативно-технической документации и условиям договора; дефекты работ являются значительными, поскольку влияют на эксплуатационные характеристики строительной продукции; стоимость ремонтных работ для устранения указанных дефектов составляет 515 692 рублей.

Недостатки устранены не были, истец потребовал передачи ему квартиры в текущем состоянии. Однако, ООО «Лидер-Эксплуатация» отказал ему в выдаче ключей и подписании

акта приема-передачи квартиры, предложив оплатить затраты ответчика по техническому и коммунальному обслуживанию квартиры и доли в общем имуществе многоквартирного дома за период с момента ввода дома в эксплуатацию до оформления акта приема-передачи Объекта, пояснив что обязанность возмещения затрат ответчика по техническому и коммунальному обслуживанию квартиры за период с момента ввода дома в эксплуатацию предусмотрена пунктом 3.2.5.2 договора.

<данные изъяты> Кулешов В.Н. отправил в адрес ответчика претензию, в которой потребовал незамедлительно передать ему квартиру, возместить убытки, связанные с устранением недостатков, и выплатить неустойку за просрочку

передачи объекта долевого строительства. Ответа на указанную претензию не последовало.

Кулешов В.Н. обратился к застройщику с письменной претензией, в которой потребовал выплатить ему более чем 1 млн. рублей — 515 692 рубля убытков за будущее устранение недостатков и 592 984, 21 рублей неустойки за просрочку передачи квартиры.

ООО «Адмирал» с указанными доводами не согласилось, указало, что на момент приемки объекта долевого строительства <данные изъяты> квартира соответствовала обязательным требованиям, предъявляемым к товарам такого рода, о чем ответчику было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от <данные изъяты> года.

Определением Одинцовского городского суда от <данные изъяты> по настоящему делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам АНО «Бюро судебных экспертиз».

Экспертным заключением <данные изъяты> от <данные изъяты> установлено, что в <данные изъяты>, расположенной по адресу: <данные изъяты>, Европейский бульвар, <данные изъяты>, имеются строительные недостатки (несоответствия), условиям договора от <данные изъяты> № 3К-14/6-47-2/АН, данные несоответствия не делают квартиру непригодной для использования — они потребуют дополнительных затрат при проведении работ по чистовой отделке квартиры.

Все вышеперечисленные недостатки, отступления от нормативов не приводят к возникновению угрозы жизни и здоровью будущих жильцов квартиры поскольку не затрагивают несущих конструкций здания, не приводят в нарушение параметров микроклимата в квартире.

Стоимость устранения недостатков и отступлений от нормативов, обнаруженных при проведении экспертного осмотра, с учетом НДС 18 %, составляет 261 648 рублей.

Суд согласился с указанным экспертным заключением, посчитал его доказательством, отвечающим требованиям относимости и допустимости, приобщил к материалам дела.

С учетом доводов сторон, исследовав указанное экспертное заключение <данные изъяты> от <данные изъяты> года, на основании ст.ст. 15, 1064 ГК РФ, суд удовлетворил исковые требования в части взыскания убытков в размере 261648 рублей.

Судом установлено, что управляющая компания ООО "Лидер-Эксплуатация" осуществляет свою деятельность на основании договора, заключенного с ответчиком в силу пункта 14 статьи 161 ЖК РФ, в соответствии с которой застройщик обязан до заключения участниками долевого строительства и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, договора на управление многоквартирным домом управлять данным домом самостоятельно или заключить соответствующий договор с

управляющей организацией.

Однако доказательств проведения указанного конкурса, в ходе которого участники долевого строительства выбрали в качестве управляющей компании ООО "Лидер-Эксплуатация", суду представлено не было.

В связи с чем, суд признал неправомерными требования ООО «Адмирал» о подписании истцом договора с ООО «Лидер Эксплуатация».

В оспариваемых истцом пунктах договоров указывается, что он обязан с момента ввода объекта недвижимости в эксплуатацию оплатить услуги по содержанию объекта долевого строительства и общего имущества в объекте недвижимости, а также оплачивать все расходы по коммунальным и другим эксплуатационным услугам, в том числе водоснабжению, теплоснабжению, электроснабжению, горячему водоснабжению, канализации и т.п. услуги.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу ст. 16 Закона РФ "О защите прав потребителей" условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В соответствии со ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 154 ЖК РФ) возникает у лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

В соответствии с п. 3.2.5.1 договора участник долевого строительства извещен и согласен, что после ввода в эксплуатацию многоквартирный дом эксплуатируется организацией, осуществляющей функции управления жилым фондом, определяемой застройщиком при вводе многоквартирного дома в эксплуатацию. Участник обязан заключить договор с указанной застройщиком управляющей компанией одновременно с подписанием акта приема-передачи объекта и перечислить на счет управляющей компании денежные средства (аванс) в размере не менее чем за четыре месяца вперед на оплату расходов по техническому обслуживанию многоквартирного дома и коммунальных услуг, если иное не предусмотрено условиями договора с управляющей компанией. Пунктом 3.2.5.2 договора предусмотрено что, участник обязуется компенсировать застройщику расходы по техническому и коммунальному обслуживанию объекта долевого строительства.

Признавая пп. 3.2.5.1 и 3.2.5.2 договора недействительными, суд указал на то, что они противоречат нормам действующего законодательства, в частности ст. 153 ЖК РФ, согласно которой обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса; лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Сославшись на положения ст. ст. 28, 29 (ч. 7), 32 ГПК РФ, п. 4 ст. 421 ГК РФ, п. 1. ст. 16 Закона РФ от <данные изъяты> N 2300-1 "О защите прав потребителей", с учетом

разъяснений, которые даны в п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от <данные изъяты> N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", суд пришел к выводу о том, что пункт 9.2 договора также противоречит действующему законодательству и ухудшает правовое положение гражданина как потребителя при предъявлении им требований к ответчику, а потому его следует признать недействительным.

Согласно п.8.6 заключенного между сторонами договора, если Объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий настоящего договора, приведшими к существенному ухудшению его качества, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков. Сроки работ по устранению недостатков согласовываются Сторонами, указываются в подписываемом двустороннем акте с описанием недостатков Объекта, но не могут быть менее чем 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания Сторонами двустороннего акта с описанием недостатков Объекта.

Судом был сделан вывод о том, что данное положение противоречит положениям части 3 статьи 7 Федерального закона от <данные изъяты> № 214-ФЗ, а также данное положение противоречит части 7 статьи 7 Федерального закона от <данные изъяты> № 214-ФЗ, и преамбуле Закона РФ «О защите прав потребителей».

С учетом изложенного, суд пришел к обоснованному выводу о признании недействительными пунктов 3.2.5.1, 3.2.5.2, 8.6 и 9.2 договоров участия в долевом строительстве от <данные изъяты> года, заключенных между ООО "Адмирал" и Кулешовым В.Н., в порядке ст. 168 ГК РФ, ст. 16 Закона РФ "О защите прав потребителей", как противоречащие норме ст. 153 ЖК РФ.

Кроме того, на основании представленных в материалы дела доказательств, суд также сделал вывод о том, что срок исполнения обязательства ООО «Адмирал» по передаче объекта участнику долевого строительства, предусмотренный договором, был нарушен по вине застройщика.

Поскольку ответчиком нарушены сроки передачи объектов долевого строительства истце, суд определил к взысканию с ООО "Адмирал" в пользу Кулешова В.Н. неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве 50000 рублей, учитывая, что ответчиком заявлялось о применении к спорным правоотношениям нормы ст. 333 ГК РФ, так как определенная к взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком обязательств по договорам.

Учитывая принцип разумности и характер причиненных истце нравственных страданий, степень вины ответчика в ненадлежащем исполнении обязательств по договору, руководствуясь ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" суд обоснованно взыскал с ООО "Адмирал" в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 3 000 рублей.

Поскольку ООО "Адмирал" не были удовлетворены требования истцов в добровольном порядке, в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона "О защите прав потребителей" суд правильно определил к взысканию с ООО "Адмирал" в пользу Кулешова В.Н. штраф в размере 26 500 рублей, с учетом необходимости соблюдения баланса интересов сторон, достижения соразмерности нарушения определяемой мере ответственности.

Представленными доказательствами подтверждается несение истицей расходов на оплату услуг представителя, в связи с чем, на основании ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истицы взыскивается судом в разумных пределах сумма расходов в размере 10000 руб., а также взыскал с ответчика госпошлину пропорционально удовлетворенным требованиям в сумме 4 800 рублей.

Истцом в материалы дела был представлен договор на оказание услуг по представлению интересов в суде от <данные изъяты> года, заключенный между Дворецким В.Р. и Кулешовым В.Н., а также расписку о получении денежных средств по данному договору, в размере 30000 рублей.

С учетом изложенного, на основании ст. 98, 100 ГПК РФ, суд взыскал с ответчика в пользу истца расходы на оплату юридических услуг в сумме 20000 рублей. Кроме того, суд взыскал с ответчика в пользу истца расходы за составление экспертного заключения от <данные изъяты> в размере 25000 рублей.

Судебная коллегия соглашается с решением суда первой инстанции, считает его законным и обоснованным.

Довод апелляционной жалобы ответчика о том, что из положений заключенного между ООО «Адмирал» и Кулешовым В.Н. договора участия в долевом строительстве не вытекает обязанность возмещения расходов на устранение обнаруженных недостатков, судебная коллегия признает несостоятельными, поскольку они противоречат закону, в том числе п.1 ст.1064 ГК РФ, согласно которой вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. У истца возникло право требования возмещения убытков в силу нарушения его прав ответчиком, что было установлено экспертным заключением.

Доводы апелляционной жалобы ООО «Адмирал» о том, что суд неправомерно взыскал с ответчика расходы за составление экспертного заключения, заключение которой является порочным, судебная коллегия также признает несостоятельными. Согласно п.2 ст. 79 ГПК РФ, стороны, другие лица, участвующие в деле, имеют право ходатайствовать перед судом о назначении повторной, дополнительной, комплексной или комиссионной экспертизы.

Представителем ответчика ходатайств о назначении повторной экспертизы по причине несогласия с результатами предыдущей заявлено не было.

Доводы апелляционной жалобы о том, что оплаченные истцом эксперту 25 тысяч рублей внесены за проведение экспертиз по двум квартирам истца, противоречит ответу экспертного учреждения, поступившему на запрос суда апелляционной инстанции (л.д. 328-332).

Иные доводы апелляционной жалобы в силу перечисленных правовых норм правового значения для существа рассматриваемого спора не имеют, поскольку не влияют на правильность постановленного судом решения, при таких обстоятельствах, оснований, предусмотренных статьей 330 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены решения суда не имеется.

Руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Одинцовского городского суда <данные изъяты> от <данные изъяты> оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО «Адмирал» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи