

РЕШЕНИЕ
ИМЕНИЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

11 сентября 2023 года

г. Ульяновск

Ленинский районный суд г. Ульяновска в составе:
судьи Бахаревой Н.Н.,
при секретаре Мухаметзянове Р.З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующего в интересах А В Н, к Ульяновскому областному фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства о возложении обязанности произвести работы, взыскании компенсации морального вреда,

установил:

РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующее в интересах А В.Н., обратилось в суд с указанным иском.

Требования мотивированы тем, что 22.03.2018 между ООО «Симбирскстройресурсы» и истцом был заключен договор уступки права требования № 2, по условиям которого к истцу перешло право требования по договору участия в долевом строительстве № 10-от 14.08.2017, по условиям которого ООО «Базис» обязуется построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать истцу -х комнатную квартиру площадью общей площадью 71,5 кв.м, (без учёта лоджии), расположенную на 5-м этаже дома №68 по ул. Транспортной, а истец обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект на основании передаточного акта.

Согласно п. 1.2. договора за уступаемые права по договору участия в долевом строительстве истец оплатил денежные средства в размере 3156000 руб.

Объект долевого участия приобретен истцом в ипотеку по кредитному договору с Банк ВТБ (ПАО).

В рамках рассмотрения Арбитражным судом Ульяновской области дела № А72-8716/2020 определением от 15.11.2021 все обязательства ООО «Базис» взятые на себя по договору переуступки права требования были переданы в Ульяновский областной фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства.

24.03.2023 квартира была передана истцу по акту приема-передачи. 29.03.2023 зарегистрировано право собственности на квартиру. Согласно выписке из ЕГРН квартира по адресу: г. Ульяновск, ул. Транспортная, д. 68, кв. , общей площадью 69,7 кв.м на праве общей совместной собственности зарегистрирована за Асафьевым В.Н. и Асафьевой Ю.С.

После осмотра объекта выявлены строительные недостатки квартиры: во всех помещениях квартиры отсутствует стяжка на полу, общая площадь квартиры (без учета лоджии) составляет 69,7 м2 и не соответствует заявленной - 71,5 м2.

18.04.2023 в адрес ответчика направлена претензия с требованием устранить выявленные недостатки, выплатить денежные средства в счет уменьшения площади квартиры.

05.05.2023 ответчик отказал истцу в удовлетворении требований.

Бездействие ответчика, выразившиеся в нарушении обязательств по договору противоречат закону (ст. 309, 314 ГК РФ) и нарушают права истца как потребителя.

На основании ч.1 ст.4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «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 (далее также - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц по-

строить (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 9 статьи 4 Закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной данным Федеральным законом.

В силу ст. 7 данного Федерального закона 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 (ч. 1).

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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч. 2). Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (ч. 5). Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока (ч. 6).

Согласно "СП 29.13330.2011. Свод правил. Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88" утв. Приказом Минрегиона России от 27.12.2010 N 785, (Приложение Б) стяжка (основание под покрытие) - представляет собой слой пола, служащий для выравнивания поверхности нижерасположенного слоя пола или перекрытия, придания покрытию пола заданного уклона, укрытия проложенных трубопроводов, а также распределения нагрузок по жестким слоям пола на перекрытии.

Таким образом, стяжка действительно входит в устройство пола и должна быть выполнена силами застройщика.

Стоимость уменьшения площади квартиры на $(71,5 - 69,7) \cdot 1,8 \text{ м}^2$ составляет: $3156000 / 71,5 \cdot 1,8 = 79451,74 \text{ руб.}$

В соответствии со ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" ответчик также обязан компенсировать истцу причиненный моральный вред.

Вместо того, чтобы заселиться в новую квартиру истец вынужден упрашивать ответчика удовлетворить свои законные требования, обращаться через общественную организацию в суд за защитой своих прав, что является для него стрессовой ситуацией.

Все эти обстоятельства, причиняют истцу глубокие физические и нравственные страдания, что негативно сказывается на состоянии здоровья.

Просил суд обязать Ульяновский областной фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства произвести работы по устройству стяжки на полу в квартире по адресу: г. Ульяновск, ул. Транспортная, д. 68, кв. ; взыскать с ответчика в пользу истца денежные средства, в счет уменьшения жилой площади квартиры 79451 руб. 74 коп., в счёт компенсации морального вреда 30000 руб., а также взыскать штраф за несоблюдение в

добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Истец А В.Н. в судебное заседание не явился, извещен. Его представитель в судебном заседании на иске настаивал, привел доводы, аналогичные изложенному в иске.

Ответчик Ульяновский областной фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства в лице представителя в судебном заседании исковые требования не признал. Указал, что решением Арбитражного суда Ульяновской области от 04.03.2021 (резолютивная часть объявлена 01.03.2021) по делу № А72-8716/2020 ООО "Базис" признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утвержден Саховский А.В. Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 15.11.2021 Ульяновскому областному фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства переданы права застройщика ООО "Базис" на жилой дом со встроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и стоянку автомобильного транспорта, адрес (местоположение) объекта: г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Транспортная, дом 68, расположенный на земельном участке с кадастровым номером земельного участка 73:24:010106:163 и принадлежащем ООО "Базис" на праве аренды; обязательства ООО "Базис" перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела № А72-8716/2020 по указанному жилому дому; права и обязанности ООО "Базис" по договорам, заключенным конкурсным управляющим в соответствии с абз.4 п. 1 ст.201.15-1 Закона о банкротстве. Ответчик не являлся разработчиком новой проектной документации, а восстановил прежнюю, почему имеются расхождения в площади, пояснить не может. Просят в иске отказать.

Третьи лица- Управление Росреестра по Ульяновской области, ППК «Фонд развития территорий», ООО «Базис», Банк ВТБ (ПАО) в судебном заседании не присутствовали, будучи извещенными о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом.

Третье лицо А Ю.С. в судебном заседании не присутствовала, будучи извещенной о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом. В заявлении указала, что не возражает против взыскания денежных средств в пользу супруга.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Сторонам была разъяснена ст.56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее ГПК РФ), согласно которой каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основании своих требований и возражений, судом были определены юридически значимые обстоятельства, подлежащие доказыванию сторонами.

Гражданским законодательством, в частности ст.12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) предусмотрены способы защиты гражданских прав, однако данный перечень не является исчерпывающим.

Статья 45 Конституции Российской Федерации закрепляет государственные гарантии защиты прав и свобод (ч.1) и право каждого защищать свои права всеми не запрещенными законом способами (ч.2).

Согласно п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

В соответствии с ч.1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве (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.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи (часть 1 статьи 6 указанного закона).

В соответствии с положениями ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (п.1 ст.384 ГК РФ).

Пунктом 12 ст. 201.4. Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве) предусмотрено, что в случае перехода требования участника строительства, включенного конкурсным управляющим в реестр требований участников строительства в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, замена кредитора в реестре производится конкурсным управляющим (внешним управляющим) в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

При урегулировании обязательств застройщика применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) и обязательств иному застройщику, который будет являться приобретателем (далее в целях настоящего параграфа - приобретатель). В качестве встречного представления приобретатель исполняет за застройщика полученные от него в порядке перевода долга обязательства перед участниками строительства по передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений.

В силу положений ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Из указанных выше норм действующего законодательства следует, что возникновение права собственности истца как участника долевого строительства на жилое помещение в строящемся доме связано с выполнением участниками долевого строительства возложенных на них договором обязательств.

Из материалов дела следует, что ООО «Базис» было выдано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ульяновск, ул. Транспортная, д.68.

Между ООО «Базис» (застройщиком) и ООО «АртСтрой» (участником долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве от 14.08.2017 №10-КВ37, по условиям которого застройщик обязан передать участнику долевого строительства в строящемся многоквартирном жилом доме по адресу: г.Ульяновск, ул. Транспортная, д. 68 квартиру с условным строительным номером на 5-ом этаже общей площадью квартиры с учетом лоджии с понижающим коэффициентом 75,2 кв.м, из которых общая площадь квартиры без лоджии 71,5 кв.м кв.м, площадь лоджии с коэффициентом 0,5 – 3,7 кв.м. При этом общая площадь квартиры без понижающих коэффициентов составляет 78, 9 кв. м. (л.д.93-107 том 1)

Согласно п. 1.3 стороны обязуются произвести перерасчет стоимости квартиры в сторону ее уменьшения или увеличения, если по результатам обмеров определенных организацией, проводящей техническую инвентаризацию объекта долевого строительства при вводе в эксплуатацию, суммарная площадь квартиры увеличивается или уменьшается относительно площади квартиры более чем на 1,5 кв.м, то проводится увеличение или уменьше-

ние размера стоимости квартиры из расчета 36000 руб. за 1 кв.м для окончательного взаиморасчета. Если площадь квартиры увеличивается или уменьшается менее чем на 1,5 кв.м, то перерасчет стоимости квартиры не проводится.

Приложением №2 к договору участия в долевом строительстве от 14.08.2017 №10-КВ37 определена общая площадь квартиры 75,2 кв.м: площадь комнат -11,5 кв.м, 12,5 кв.м, 12,6 кв.м, лоджия -- 3,7 кв.м (с понижающим К-0,5), прихожая-15,1 кв.м, кухня-12,0 кв.м, ванная-3,4 кв.м, туалет-1,6 кв.м, коридор -2,8 кв.м

Раздел 3 «Виды работ, выполняемых застройщиком в квартире» определяет установку перегородок, санузлов, кухни, двери металлической, входной в квартиру, оконных блоков, балконных дверей из ПВХ-профилей по ГОСТ 30674-99, оконных блоков из ПВХ-профилей при остеклении лоджии, поквартирной разводки и подводки, газового двухконтурного котла, разводку трубопроводов системы отопления в пределах квартиры. Отделка стен и потолков, покрытие пола не предусмотрены.

12.12.2017 ООО «АртСтрой» уступило свои права требования ООО «Симбирскстройресурсы», заключив с ним договор уступки права требования по договору №10-КВ37 участия в долевом строительстве от 14.08.2017, согласно которому право требования передается цессионарию в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у cedenta по договору участия в долевом строительстве на момент заключения договора (п. 2.1 договора). (л.д.90-92 том 1)

Согласно договору уступки права требования по договору участия в долевом строительстве от 14.08.2017 №10-КВ37 права по договору перешли истцу.

22.03.2018 ООО «Симбирскстройресурсы» уступило свои права требования А

В.Н., А Ю.С., заключив с ними также договор №2 уступки права требования по договору №10- ' участия в долевом строительстве от 14.08.2017, согласно которому право требования передается цессионарию в том же объеме и на тех же условиях, которые существуют у cedenta по договору участия в долевом строительстве на момент заключения договора (п. 2.1 договора). (л.д.73-76 том 1)

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 04.03.2021 (резюлютивная часть объявлена 01.03.2021) по делу № А72-8716/2020 ООО "Базис" признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. (л.д.47-55 том 1)

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 15.11.2021 Ульяновскому областному фонду защиты прав граждан - участников долевого строительства переданы права застройщика ООО "Базис" на жилой дом со встроенными объектами социального и коммунально-бытового назначения и обслуживания населения и стоянку автомобильного транспорта, адрес (местоположение) объекта: г. Ульяновск, Железнодорожный район, ул. Транспортная, дом 68, расположенный на земельном участке с кадастровым номером земельного участка 73:24:010106:163 и принадлежащем ООО "Базис" на праве аренды; обязательства ООО "Базис" перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства в рамках дела №А72-8716/2020 по указанному жилому дому; права и обязанности ООО "Базис" по договорам, заключенным конкурсным управляющим в соответствии с абз.4 п. 1 ст.201.15-1 Закона о банкротстве. (л.д.17-25 том 1)

Как следует из материалов дела, 28.03.2023 была зарегистрирована общая совместная собственность А В.Н., А Ю.С. на квартиру № в д. 68 по ул. Транспортная г. Ульяновска. (л.д.239-243 том 1).

Площадь переданной истцу квартиры составила 69,7 кв.м, тогда как условиями договора предусмотрена 71,5 кв.м (без учета лоджии), то есть меньше на 1,8 кв.м.

Принимая во внимание п.1.3 договора участия в долевом строительстве от 14.08.2017 №10-КВ37, учитывая, что суммарная площадь квартиры уменьшилась относительно площади квартиры более чем на 1,5 кв.м, то денежная компенсация составит 79451 руб. 74 коп. (3156000 руб. /71,5кв.м x 1,8 кв.м).

Указанная сумма, с учетом заявления А Ю.С., не возражавшей против взыскания денежных сумм в пользу супруга, подлежит взысканию в пользу истца с ответчика, к которому перешли обязанности застройщика.

Тот факт, что проектной документацией (раздел 3 «Архитектурные решения»), заказчиком которой являлся Ульяновский областной фонд защиты прав граждан-участников долевого строительства, Техническим паспортом на здание от 26.10.2022, не предусмотрен дополнительный коридор, тогда как он был предусмотрен Приложением №2 к договору участия в долевом строительстве от 14.08.2017 №10-КВ37, не должен нарушать право истца на получение той жилой площади, на которую он рассчитывал при заключении договора. (л.д.210-212 том 1, л.д.43-66 том 2)

Требования истца о возложении на ответчика обязанности по производству стяжки пола являются необоснованными, поскольку согласно условиям договора участия в долевом строительстве от 14.08.2017 №10- производство работ по стяжке пола не предусмотрено. В указанной части иска А В.Н. следует отказать.

Ссылка стороны истца на то обстоятельство, что п. 3.15 договора №2 уступки права требования по договору №10-КВ37 участия в долевом строительстве от 14.08.2017, заключенного 22.03.2018 между участниками долевого строительства ООО «Симбирск-стройресурсы» и А В.Н., А Ю.С., согласованы с застройщиком изменения Приложения №2 к договору №10- участия в долевом строительстве от 14.08.2017 в виде работ застройщика по стяжке пола, во всех помещениях квартиры, в том числе лоджии, неосновательна, поскольку в силу положений ст. 384 ГК РФ право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. Дополнительных соглашений, заключенных с застройщиком и предусматривающих изменение Раздела 3 «Виды работ, выполняемых застройщиком в квартире», суду не представлены.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

С учетом степени причиненных истцу нравственных страданий, причиненных неисполнением ответчиком своего обязательства по договору, конкретных обстоятельств дела, изложенных выше, суд полагает возможным удовлетворить требование истца и взыскать в его пользу компенсацию морального вреда в размере 5000 руб.

Согласно п. 9 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В силу п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с

ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

На основании данной нормы закона, учитывая, что ответчик не исполнил в добровольном порядке требование истца о выплате денежной компенсации, заявленное в претензии, суд считает, что имеются основания для взыскания с ответчика штрафа.

Расчет штрафа следующий: (79451 руб. 74 коп. + 5000 руб.) x 50% = 42225 руб. 87 коп. Оснований для снижения штрафа судом не усматривается.

В силу конституционного положения об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон (ст. 123 Конституции РФ) суд по данному делу обеспечил равенство прав участников процесса представлению, исследованию и заявлению ходатайств.

При рассмотрении дела суд исходил из представленных сторонами доказательств.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующего в интересах А В Н, удовлетворить частично.

Взыскать с Ульяновского областного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства в пользу А В Н денежные средства в счет уменьшения жилой площади 79451 руб. 74 коп., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб. 00 коп.

Взыскать с Ульяновского областного фонда защиты прав граждан-участников долевого строительства в пользу А В Н, Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 42225 руб. 87 коп., по 21112 руб. 94 коп. в пользу каждого.

В удовлетворении остальной части исковых требований Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующего в интересах А В Н, к Ульяновскому областному фонду защиты прав граждан-участников долевого строительства о возложении обязанности произвести работы по устройству стяжки пола в квартире, расположенной по адресу: г. Ульяновск, ул. Транспортная, д. 68; кв. , взыскании компенсации морального вреда, отказать.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Ленинский районный суд г. Ульяновска в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

Н.Н.Бахарева

Срок изготовления мотивированного решения: 18.09.2023

26 февраля 24
Н. Н. Бахарева
Судья Вурдаль А.С.