

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 сентября 2017 года Мотыгинский районный суд Красноярского края в п. Мотыгино в составе: председательствующего судьи Васильковой И.М.

при секретаре Опароиной И.А. с участием:

представителя истца Васильева А.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Келлерман Л.А. к ООО «Компания Арбан» о защите прав потребителя,

установил:

Келлерман Л.А. обратилась в суд с иском к ООО «Компания Арбан» о взыскании денежных средств за мнимое увеличение площади квартиры в размере 52800 рублей, комиссии банка за перечисление денежных средств за мнимое увеличение квадратных метров в размере 1584 рубля, стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов квартиры в размере 78399 рубля, стоимость экспертизы по договору от 31.08.2016 № в размере 15000 рублей, стоимости исследования по договору от 29.01.2016 № в размере 9900 рублей, процент ставки Банка России за неосновательное обогащение за пользование денежными средствами за период с 26.05.2016 по день вынесения решения суда, процент ставки Банка России за неосновательное обогащение за невыполнение работ или некачественное их выполнение при строительстве приобретаемого объекта недвижимости за период с 20.01.2014 по день вынесения решения суда, за просрочку исполнения в добровольном порядке требований в размере 3554,94 рубля в день за период с 21.10.2016 по день вынесения решения суда, возмещения морального вреда в размере 50000 рублей, штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Исковые требования мотивированы следующим, 20.01.2014 между ООО «Компания Арбан» (далее - Застройщик) и Келлерман Л.А. был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес>.

В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, застройщик обязуется в предусмотренном договором срок построить 24-х этажную блок-секцию 16 входящую в состав объекта «Два многоэтажных жилых дома по <адрес> II очередь строительства» на земельном участке с кадастровым номером № (создан в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 24:50:05 00 137:0052) с категорией земель - земли населенных пунктов по адресу <адрес>, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства со следующими характеристиками: объект долевого строительства - <адрес>, этаж 15, площадь 43,9 кв.м., количество комнат - 1, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

После получения уведомления ООО «Компания Арбан» от 23.12.2015 об увеличении размера площади приобретаемого жилого помещения, 29.01.2016 был заключен договор № на проведение экспертного исследования. В рамках исполнения указанного договора ООО «Техэксперт» провело исследование приобретаемого мною жилого помещения на предмет соответствия строительно-монтажных работ требованиям технических регламентов, а также измерило общую площадь передаваемого жилого помещения.

02.02.2016 был произведен осмотр квартиры с целью её приёмки.

В ходе осмотра выявлены многочисленные нарушения требований технических регламентов.

Так, установлены неровности и отклонения поверхностей стен от плоскости (СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия): кухня - 7 мм, комната - 5 мм, 7 мм, кладовка - стенка 1-7 мм, стенка 2-8 мм, стенка 3-10 мм; отклонение поверхностей покрытия пола от плоскости (СП 29:13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88): кухня - 9 мм, комната - 13 мм, кладовка - 7 мм; отклонение оконных блоков от вертикали (ГОСТ 30971-2012 Швы монтажные узлов примыкания оконных (дверных) блоков к стеновым проемам): кухня - 5 мм, дверной блок - 3 мм, балкон - 3 мм.; деформация створок оконных блоков (ГОСТ 30674-99 Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия): кухня - 3 мм обеих створок, комната - 2,5 мм у дверной створки; отклонение трубопроводов от вертикали (СП 73.13330.2012 Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85): кухня - 8 мм; наличие стяжки пола и качество её сцепления с основанием (СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88): кухня - трещины стяжки пола, по периметру отсутствует шумоизолирующая прокладка, комната - трещины стяжки пола, углы плохо залиты. В том числе выявлены следующие факты:

- кухня: грязная раковина, окна, трубы отопления. Трубы отопления расположены от стены 6,5 см, в местах проходов труб через перекрытия установлены металлические гильзы, на верхнем механизме левой створки отсутствует заглушка у окна ПВХ, в местах крепления анкерных болтов нет заглушек, уплотнительные резинки перекручены, механизм открывания заедает;

- балкон: отсутствует стяжка, штукатурка потолка, уплотнители на окнах перекручены, не оштукатурены основания дверных порогов, светопрозрачная конструкция не герметична, перегородка не герметичная;

- комната: трубы на расстоянии 6,5 см от стены, отсутствует регулятор, установлены металлические гильзы, отсутствуют заглушки на анкерных болтах, трещина между окном и подоконным карнизом, трещина на пороге, не оштукатурены дверные проемы;

- санузел: зазор стяжки от стены больше 3 мм, в месте пересечения трубой стены не устроен должный штукатурный ровный слой.

Руководствуясь п. 1 ст. 29 Закона «О защите прав потребителя» истцом предложено застройщику безвозмездно устранить вышеуказанные недостатки.

Исходя из ответа застройщика от 06.04.2016 исх. № 309, замечания истца приняты во внимание, ведется работа по устранению указанных мною замечаний. С учетом объемов работ и особенностей технологического процесса ориентировочный срок устранения недостатков составит 1 месяц.

Кроме этого, по результатам проведенных, в рамках вышеуказанного договора, измерений кадастровым инженером составлен кадастровый план приобретаемого ею жилого помещения, согласно которому общая площадь квартиры составила 44,3 кв.м., из них: коридор 4,5 кв.м., санузел 4,1 кв.м., кухня 15,2 кв.м., жилая 15,6 кв.м., кладовая 3,8 кв.м., балкон 1,1.

Согласно абз. 2 п. 3.6 договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 108 от 20.01.2014 по соглашению сторон окончательная цена договора может быть изменена в случае изменения площади

объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии если изменение площади объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству. При этом, если по результатам обмера органа технической инвентаризации, фактическая суммарная площадь объекта долевого строительства будет больше указанной в п. 1.1 настоящего договора более чем на 1 кв.м., то участник долевого строительства должен внести дополнительные денежные средства в размере разницы площадей умноженной на цену 1 кв.м., действующую на момент заключения договора, указанную в п. 3.1. настоящего договора в течение 10 дней с даты получения уведомления застройщика.

Истец сообщила застройщику о том, после проведенного 02.02.2016 осмотра, установлен факт того, что фактически площадь передаваемого ей жилого помещения более чем на 1 кв.м., не увеличилась, в связи с чем, предложено внести соответствующие изменения в строительную документацию.

На вышеуказанное в телефонном режиме ей было сообщено о том, что приобретаемая квартира фактически передана не будет до внесения дополнительной платы за увеличение её площади.

26.05.2016 на расчетный счет ООО «Компания Арбан» истцом переведены денежные средства в размере 52600 рублей за увеличение площади квартиры. Комиссия банка за перевод данных средств составила 1584 рубля.

30.05.2016 передана квартира по договору № 108 от 20.01.2014 по адресу <адрес> общей площадью <данные изъяты> кв.м.

При изучении проектной декларации, размещаемой ООО «Компания Арбан» в соответствии с требованиями пп. 4 п. 1 ст. 20 Федерального закона 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» на официальном сайте компании <http://www.arban.ru/objects/kolomenskaya/doc> установлено, что на момент уведомления истца об увеличении площади приобретаемого жилого помещения (уведомление направлено 23.12.2015) действовала проектная декларация от 26.11.2015 (иные изменения касающиеся жилых помещений в проектную декларацию после указанной даты не вносились).

Согласно указанной проектной декларации приобретаемая квартира имеет общую площадь 43,9 кв.м., т.е. площадь, указанную в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного <адрес> от 20.01.2014. Кроме того, в соответствии с проектной декларацией в состав помещения однокомнатной квартиры входит жилая комната, кухня-ниша, прихожая, совмещенный санитарный узел. В каждой квартире предусмотрен балкон.

В договоре № 108 от 20.01.2014 также указано о том, что застройщик обязуется построить квартиру с балконом.

Согласно требованиям п.п. 6, 7 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Об увеличении площади приобретаемого жилого помещения до 45 кв.м., в проектную декларацию изменения застройщиком не вносились. В случае строительства застройщиком лоджии вместо балкона, данные сведения в проектную декларацию также не внесены. Кроме того, застройщик не уведомлял истца об изменении условий договора в указанной части, самостоятельно в одностороннем порядке отступил от его требований.

На основании изложенного, истец введена в заблуждение об увеличении площади квартиры по адресу <адрес>, во-первых, по причине невнесения застройщиком, в нарушение требований действующего законодательства, данных сведений в проектную декларацию, во-вторых, на основании предоставленного мне ООО «ТехЭксперт» кадастрового плана (площадь составила 44,3 кв.м., т.е. её увеличение произошло менее чем на 1 кв.м.), в-третьих, договором не предусмотрено строительство застройщиком лоджии, что также не предусмотрено проектной декларацией. Об изменении условий договора застройщик не уведомлял.

На основании изложенного, считает, что застройщик обязан возратить ей денежную сумму, уплаченную за мнимое увеличение общей площади квартиры, в размере 52800 рублей, а также сумму комиссии банка за перечисление указанных средств в размере 1584 рубля.

Также, в соответствии с требованиями п. 1 ст. 395, п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса РФ за неправомерное обогащение с ООО «Компания «Арбан» подлежат взысканию проценты на вышеуказанную сумму исходя из определения ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Пользование чужими денежными средствами застройщиком осуществлялось в период с 26.05.2016 по день вынесения решения суда.

Кроме того, после передачи жилого помещения, 31.08.2016 с ООО «ТехЭксперт» вновь заключен договор № 083116-1ДЗ на проведение экспертного исследования с целью проведения экспертизы качества строительно-монтажных работ в квартире по адресу: <адрес>, требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям, определении какие из обнаруженных дефектов имеют производственный характер, определении стоимости ремонтно-восстановительных работ по устранению дефектов производственного характера. Застройщик был извещен о проведении данной экспертизы.

Согласно заключению экспертов № 083116-1ЭЖ, строительно монтажные работы в квартире по адресу: <адрес> не соответствуют требованиям технических регламентов и иным обязательным требованиям в части выявленных дефектов, указанных в исследовательском разделе заключения; выявленные нарушения являются дефектами производственного характера, существенными, устранимыми; стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов, составит 78 399 рублей.

За проведение строительно-технического экспертного исследования истцом были уплачены ООО «ТехЭксперт» денежные средства в размере 15000 рублей.

При сопоставлении результатов исследований, проведенных ООО «ТехЭксперт» по договорам от 31.08.2016 № 083116-1ДЗ и от 29.01.2016-№ 012916-3С, установлено, что, несмотря на требования истца по добровольному

устранению застройщиком, выявленных при исследовании 02.02.2016 передаваемого жилого помещения, с которыми застройщик согласился и обязался исправить (ответ от 06.04.2016 исх. № 309), фактически замечания истца либо не устранены, либо устранены с повторным допущением нарушений требований технических регламентов.

Так, в заключении экспертов № 083116-1ЭЖ в п.1.1, указано, что в комнате имеются неровности и отклонения поверхностей стен от плоскости до 10 см; в кухне имеются неровности и отклонения поверхностей стен от плоскости до 7 мм; в коридоре имеются неровности и отклонения поверхностей стен от плоскости до 8 мм, в кладовой имеются неровности и отклонения поверхностей стен от плоскости до 7 мм.

При исследовании по договору от 29.01.2016 № в п. 1 установлено, что в кухне имеются отклонения на 7 мм, в комнате 5-7мм, коридор - 5 мм, кладовая - 7, 8, 10 мм,

В заключении № в п. 1.2. указано об отклонении от поверхностей покрытий пола от плоскости в коридоре составляет 13 мм, на балконе 12 мм.

Стяжка пола в кухне имеет трещины раскрытия более 3-х мм, основание пола балкона имеет многочисленные неровности, арматура выходит из пола более чем на 2 см.

Ранее аналогичные отклонения составляли: в кухне - 9 мм, в комнате - 13 мм, в кладовой - 7мм. Также в кухне и комнате имеются трещины стяжки пола.

То есть, несмотря на требования о добровольном устранении выявленных 02.02.2016 недостатков при их устранении вновь допущены нарушения требований технических регламентов.

В п. 1.4 заключения № 083116-1ЭЖ указано, что в комнате балконный блок имеет отклонения от вертикали 4 мм на 1 м длины, в кухне оконный блок имеет отклонения от вертикали 7 мм на 1 м длины; балконный блок имеет отклонения от вертикали 3 мм на 1 м длины.

При исследовании по договору от 29.01.2016 № 012916-3С в п. 4 указано, что в кухне имеются отклонения оконных блоков 5 мм, дверного проема - 3 мм, на балконе имеются отклонения на 3 мм.

В п. 1.5. заключения № 083116-1ЭЖ отражено, что в комнате труба водяного отопления имеет отклонения от вертикали 8 мм на 1 м длины, в кухне труба водяного отопления имеет отклонения от вертикали 6 мм на 1 м длины; радиаторы системы отопления установлены с отклонением от горизонтальной плоскости.

В п. 7 исследования по договору № 012916-3С указано, что отклонения трубопроводов от вертикали в кухне составили 5 мм. В дополнении к исследованию указано, что в кухне трубы расположены от стены 5-6 см, в комнате трубы на расстоянии 6,5 см.

В связи с неустранением в добровольном порядке отмеченных истцом после 02.02.2016 замечаний, с ООО «Компания «Арбан» подлежит взысканию стоимость экспертного исследования по договору от 29.01.2016 № в размере 9900 рублей.

Кроме того, руководствуясь п. 1 ст. 395, п. 2 ст. 1107 Гражданского кодекса РФ, в связи с причинением истцу застройщиком ущерба, на основании результатов вышеуказанной экспертизы, в размере 78399 рублей, данную сумму истцу придётся потратить для самостоятельного устранения недостатков, допущенных застройщиком, с ООО «Компания «Арбан» подлежат взысканию проценты за неосновательное обогащение за период с 20.01.2014 по день вынесения решения суда.

В соответствии с п. 1 ст. 23 Федерального закона «О защите прав потребителя» с ООО «Компания «Арбан» за просрочку исполнения требований истец просит взыскать сумму неустойки за каждый день просрочки в размере 3554,94 рублей/день за период с 21.10.2016 по день вынесения решения суда.

06.10.2016 ответчику по вышеуказанным обстоятельствам направлена претензия, которая согласно почтовому отправлению вручена 10.10.2016. Однако до настоящего времени какого-либо ответа на нее не поступило.

Размер причиненного морального вреда, исходя из нравственных страданий, истец оценил в размере 50 000 рублей.

В силу п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, просит взыскать с ответчика штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В судебном заседании представитель истца Васильев А.В., действующий по доверенности от 28.10.2016, исковые требования поддержал по изложенным в иске основаниям, взыскать с ответчика денежные средства за мнимое увеличение площади квартиры в размере 52800 руб.; комиссию банка за перечисление денежных средств за мнимое увеличение квадратных метров в размере 1584 рублей; стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов квартиры в размере 47249 рублей; денежные средства за оплату стоимости экспертизы в размере 15000 рублей; денежные средства за оплату стоимости исследования в размере 9900 рублей; процент ставки Банка России за неосновательное обогащение за пользование денежными средствами за мнимое увеличение площади квартиры за период с 26.05.2016 по день вынесения решения суда; процент ставки Банка России за неосновательное обогащение за невыполнение работ или некачественное их выполнение при строительстве приобретаемого объекта недвижимости за период с 20.01.2014 по день вынесения решения суда; денежную сумму за просрочку исполнения в добровольном порядке требований в размере 3554,94 рублей/день за период с 21.10.2016 по день вынесения решения суда; компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей; штраф в размере пятидесяти процентов от суммы.

Представитель ответчика ООО «Компания «Арбан», в судебное заседание не явился, просил дело рассмотреть в отсутствие представителя. Представил отзыв на заявление, согласно которого исковые требования признал частично.

В отзыве указал, что по делу была проведена судебная строительно-техническая экспертиза от 14.02.2017 № 032/17, по результатам которой выявлены недостатки на сумму 39493 руб. Представитель Петриченко А.Н., действующий по доверенности № 165 от 15.02.2017, полагает, что стоимость устранения недостатков по результатам экспертизы завышена в части включения отделочных работ потолка в гардеробе и на балконе. В силу п. 1.3 договора застройщик ответчик окраску потолков не производит. В соответствии с пояснениями, представленными в материалы дела экспертами, стоимость работ по окраске потолка составила 3847 руб. Таким образом, объективная стоимость недостатков составила 35646 руб.

По результатам назначенной судом повторной экспертизы сумма недостатков составила 47250 руб.

При этом, локальный сметный расчет от 04.08.2017 повторяет ранее представленный локальный сметный расчет от 14.02.2017, за исключением строки 19 и 20 - по новому заключению кроме позиции 18 - очистка помещений от мусора к оплате предъявлен вывоз мусора на сумму 47250 – 39493 = 7757 руб., с чем ответчик не согласен.

Объект долевого строительства по результатам произведенного исследования не содержит недостатков, которые бы потребовали «перевозку бетонных и ж/б изделий, стеновых перегородочных материалов (кирпич, блоки, камни, плиты и панели), лесоматериалы.

С точки зрения ответчика, заключение эксперта № 032/17 от 14.02.2017 является более объективным, за исключением предъявленной к оплате отделки, который ответчик не производит, сумма необходимая на устранения недостатков составила 35646 руб.

В удовлетворении требований о взыскании денежных средств в размере 52800 руб. за увеличение стоимости квартиры и комиссии в размере 1584 руб. процентов за пользование денежными средствами.

Техническая инвентаризация квартиры производилась специализированной лицензированной организацией, данные, подготовленные данной организацией, были переданы в Управление Росреестра по Красноярскому краю для осуществления кадастрового учета.

В соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» неотапливаемые помещения вспомогательного использования, расположенные в осях 6-8\*/М\* являются лоджиями. При этом каких-либо изменений в проект, связанных с конструктивными изменениями балконов/лоджий не производилось. Изначально в указанных осях были запроектированы лоджии, однако на чертежах лоджии были ошибочно поименованы как балконы. Проектная ошибка была выявлена ООО «Вертикаль групп» (письмо от 27.11.2015 № 048). После этого были внесены изменения в проект в части замены обозначения «балкон» на «лоджия» в указанных кадастровыми инженерами осях с соответствующим пересчетом площади.

По соглашению сторон окончательная цена договора может быть изменена в случае изменения площади объекта долевого строительства как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать объект долевого строительства по целевому назначению).».

Учитывая, что стороны предусмотрели возможность изменения цены договора, оговорили случаи и условия ее изменения, условия пункта 3.6 договора не ущемляют права потребителя, поскольку без соответствующего волеизъявления обеих сторон изменение цены договора невозможно.

Спорная квартира постановлена на кадастровый учет исходя из общей площади 45 кв.м., отраженной в акте приема-передачи, при этом площадь лоджии составляет 1,7 кв.м.

При этом по договору долевого участия площадь составляла 43,9 кв.м. Таким образом, площадь увеличилась более чем на 1 кв.м., дополнительное соглашение об увеличении цены договора было подписано и зарегистрировано в установленном законом порядке.

По требованиям истца о взыскании неустойки и штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке, просят снизить их размер на основании ст. 333 ГК РФ.

В части взыскания процентов за пользование денежными средствами ответчик просит отказать, поскольку взыскание процентов в совокупности с неустойкой и штрафом, предусмотренными законом о защите прав потребителей, будет являться двойной мерой ответственности.

Кроме того, просит отказать в удовлетворении требований о взыскании расходов на оплату досудебной экспертизы в размере 24900 руб. Представленное в материалы дела заключение специалиста составлено некачественно, что также следует и из заключения судебной строительно-технической экспертизы. В связи с этим, ответчик полагает, что поскольку заключение специалиста было составлено на основании договора на оказание услуг, исполнитель обязан был оказать заказчику услугу соответствующего качества. Если заключение составлено некачественно, истец вправе обратиться к исполнителю с соответствующим требованием. Возложение на ответчика необоснованных расходов неправомерно.

Понесенные истцом расходы на досудебную экспертизу не являются обоснованными и необходимыми, поскольку истец имел возможность обратиться в суд без несения указанных издержек.

Также представитель ответчика полагает, что предъявленная к взысканию сумма компенсации морального вреда в размере 50000 рублей завышена, поскольку по указанной категории дел компенсация морального вреда составляет в среднем 1000 - 3000 руб.

Выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, изучив доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает искивые требования подлежащими частичному удовлетворению.

В силу ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу), качество которого соответствует условиям договора.

Согласно ч.ч. 1, 2, 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...» 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. 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, исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ к отношениям, возникающим 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 законом. В частности, при нарушении застройщиком прав участника долевого строительства - гражданина, последний вправе требовать взыскания неустойки за нарушение срока удовлетворения требований (об устранении недостатков, соразмерном уменьшении

цены и пр.), взыскания компенсации причиненного морального вреда (ст.ст. 15, 28 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

Судом установлено, что 20.01.2014 между ООО «Компания «АРБАН» (застройщик) и Келлерман (Тварадзе) Л.А. был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес>, на земельном участке с кадастровым номером 24:50:05 00137:286. Стоимость объекта долевого строительства - однокомнатной квартиры составила 2 107 200 руб.

Согласно п. 1.1. договора, застройщик обязался в предусмотренном договоре срок построить 24-х этажную блок-секцию 16 входящую в состав объекта «Два многоэтажных жилых дома по <адрес> II очередь строительства» на земельном участке с кадастровым номером № (создан в результате раздела земельного участка с кадастровым номером №) с категорией земель - земли населенных пунктов по адресу: <адрес>, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства со следующими характеристиками: объект долевого строительства - <адрес>, этаж <адрес>, площадь <данные изъяты> кв.м., количество комнат - 1, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию.

Дополнительным соглашением от 18.12.2015 в связи с изменением площади объекта долевого строительства в результате проведенных обмеров органа технической инвентаризации в п. 1.1. внесены изменения в абзац 1 п. 3.1. договора, согласно которых: цена договора составляет 2160000 руб.

В силу п. 2 договора, уточненная цена договора оплачивается участником долевого строительства в следующем порядке: 1) 2107200 руб., оплачено участником долевого строительства до подписания настоящего соглашения, в порядке и на условиях определенных договором. 2) 52800 руб., оплачивается участником долевого строительства не позднее 29.01.2016, при условии государственной регистрации настоящего соглашения к указанной дате.

23.12.2015 в адрес истца направлено уведомление ООО «Компания «АРБАН» об увеличении размера площади приобретаемого жилого помещения.

29.01.2016 между Келлерман Л.А. и ООО «ТехЭксперт» был заключен договор № на проведение экспертного исследования. 02.02.2016 был произведен осмотр квартиры с целью приемки, в ходе которого были выявлены многочисленные нарушения требований технических регламентов.

На основании экспертизы Келлерман Л.А. 14.03.2016 направила в адрес ООО «Компания «Арбан» претензию с указанием выявленных недостатков, а также с указанием результата кадастровой экспертизы приобретенного объекта, согласно которой окончательная площадь квартиры составила 44,3 кв.м., а не 45,0 кв.м. при этом предложила в добровольном порядке в течение 10 дней с момента получения претензии внести изменения в Единый государственный реестр прав на приобретенное недвижимое имущество.

На указанную претензию ООО «Компания «Арбан» был дан ответ, что устранение недостатков будет произведено с учетом объемов работ и особенностей технологического процесса в течение 1 месяца. Техническая инвентаризация квартиры производилась специализированной лицензированной организацией, данные переданы в Управление Росреестра по Красноярскому краю для осуществления кадастрового учета.

Согласно акта приема-передачи от 30.05.2016 многоквартирного жилого дома по адресу: <адрес> была передана по доверенности Келлерман А.М. однокомнатная квартира по адресу: <адрес>, <адрес>, общей площадью <данные изъяты> кв.м., из нее: жилая <данные изъяты> кв.м., подсобная <данные изъяты> кв.м., лоджия <данные изъяты> кв.м.

Право собственности на переданную квартиру было зарегистрировано за Келлерман Л.А. 21.09.2016.

6.10.2016 в адрес ответчика была направлена повторная претензия об устранении выявленных недостатков, которая была получена 10.10.2016.

Отказывая в удовлетворении иска в части взыскания за мнимое увеличение площади квартиры; комиссии банка за перечисление денежных средств за мнимое увеличение площади квартиры, а также процент ставки Банка России за неосновательное обогащение за пользование денежными средствами за мнимое увеличение площади квартиры за период с 26.05.2016 по день вынесения решения суда (ст. 395 ГК РФ), суд исходит из следующего:

Так, согласно п. 1 ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

На основании п. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Как следует из п. 3.6 договора участия в долевом строительстве № 108 от 20.01.2014, по соглашению сторон окончательная цена договора может быть изменена в случае изменения площади объекта долевого строительства более чем на 1 кв.м. как в большую, так и в меньшую сторону в результате обмеров, произведенных органами технической инвентаризации, при условии, если изменение площади объекта долевого строительства не связано с нарушением требований к его качеству (позволяет использовать объект долевого строительства по целевому назначению).

Как следует из материалов дела, спорная квартира постановлена на кадастровый учет исходя из общей площади 45 кв.м., что было отражено в акте приема-передачи, при этом площадь лоджии составляет 1,7 кв.м.

Согласно договора долевого участия, площадь квартиры составляла 43,9 кв.м. В связи с чем, площадь квартиры увеличилась более чем на 1 кв.м., дополнительное соглашение об увеличении цены договора было подписано и зарегистрировано в установленном законом порядке.

В деле имеется, письмо генерального директора ООО «Вертикаль групп» от 27.11.2015 № 048, о том, что в представленной ООО «Компания «Арбан» проектной документации БС-1а с 15 этажа в осях 1-2/Г/1-Е/1 и в осях 6-8/1/М и БС-1б с 15 этажа в осях 1-2/Г-Ж и в осях 6-8\*/М\* указаны балконы.

В то же время, при обследовании объектов установлено, что в отмеченных осях, расположены лоджии, конфигурация и технические характеристики которых соответствуют проектной документации.

Вопрос о назначении экспертизы, касаемый установления площади квартиры истцом не ставился. При этом, как обоснованно указано ответчиком, техническая инвентаризация квартиры производилась специализированной лицензированной организацией, данные, подготовленные данной организацией, были переданы в Управление Росреестра по <адрес> для осуществления кадастрового учета. Ошибка в технической документации, касаемая лоджий поименованных изначально в технической документации как балконы, бала устранена, соответствующие изменения были внесены в проект, с пересчетом площади, не доверяя чему, у суда оснований не имеется.

В процессе эксплуатации квартиры, в течение гарантийного срока истцом были выявлены недостатки на сумму 78399 руб.

6.10.2016 истец Келлерман Л.А. обратилась к ответчику с претензией о возмещении расходов по устранению недостатков.

Указанное требование ответчиком исполнено не было.

По ходатайству представителя истца по делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза по вопросу о наличии в квартире истца недостатков, стоимости работ по их устранению.

В соответствии с заключением № 032/17 от 14.02.2017, выполненного ООО Центр независимой экспертизы «Квазар» в квартире по адресу: <адрес> выявлены недостатки некачественно выполненных ремонтно-строительных работ, возникших в процессе проведения работ застройщиком; стоимость работ по их устранению составляет 39493 руб. 42 коп., куда вошли также отделочные работы потолка в гардеробе и на балконе.

При этом, суд учитывает, что в п. 1.3. договора, застройщик передает участнику долевого строительства квартиру в следующем состоянии (со следующими выполненными работами): сплошное выравнивание поверхности стен (шпатлевка), шпатлевка потолка, цементная стяжка полов, разводка системы отопления с установкой приборов отопления по проекту, разводка сети холодной и горячей воды с приборами учета расхода воды по проекту, разводка сети электроснабжения и электрического освещения по проекту, окна ПВХ с откосами, остекление балконов по проекту, входные металлические двери по проекту. Застройщик согласно проектно-сметной документации не производит комплектацию квартиры сантехническим оборудованием (за исключением унитаза в одном сан. узле и кухонной мойки с сифоном и смесителем), электроплитой и иными видами оборудования, не указанными в настоящем пункте.

Согласно письменных пояснений эксперта ООО «Квазар» Жарченко А.В. от 11.05.2017, стоимость работ по окраске потолка, определенная экспертным заключением, составила 3847 руб.

По результатам повторной судебной экспертизы, сумма недостатков составила 47250 руб.

Как обоснованно указано ответчиком, с доводами которого суд соглашается, что локально-счетный расчет от 04.08.2017, в точности повторяет ранее представленный локальный сметный расчет от 14.03.2017, за исключением строки 19 и 20 - по новому заключению кроме позиции 18 - очистка помещений от мусора к оплате предъявлен вывоз мусора на сумму  $47250 - 39493 = 7757$  руб.

При этом, по результатам исследования, объект долевого строительства не содержит таких недостатков, которые бы потребовали «перевозку бетонных и ж/б изделий, стеновых перегородочных материалов (кирпич, блоки, камни, плиты и панели), лесоматериалы».

С учетом вышеприведенных письменных пояснений эксперта, суд полагает возможным при определении стоимости работ по устранению строительных недостатков квартиры истца, взять за основу заключение эксперта ООО «Квазар» № 032/17 от 14.02.2017, и определить стоимость работ необходимых для устранения недостатков в размере 35646 руб.

В связи с неудовлетворением претензии потребителя, с ответчика подлежит взысканию неустойка за просрочку удовлетворения требований потребителя в добровольном порядке. За период просрочки с 10.10.2016 по 20.09.2017 (345 дня) неустойка составила 35646 руб. (из расчета  $35646 \times 0,03 \times 345 = 368936$  руб. 10 коп., но не более стоимости работ по устранению дефектов). Однако с учетом фактических обстоятельств дела, неоднократного обращения истицы к ответчику с требованием об устранении ответчиком ООО «Компания «Арбан» строительных дефектов в квартире истца на основании письменных претензий, установление стоимости восстановительного ремонта фактически лишь в ходе рассмотрения данного дела, а также заявленного ответчиком ходатайство о применении положений ст. 333 ГК РФ, суд полагает возможным уменьшить размер неустойки до 15000 руб.

Оснований для взыскания процентов в порядке ст. 395 ГПК РФ, подлежит отклонению. В связи с нарушением законных требований потребителя суд применил меру ответственности, предусмотренную Федеральным законом «О защите прав потребителей». Оснований для взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами по ст. 395 ГК РФ не имеется. Данное требование заявлено истцом за один и тот же период времени и является мерой ответственности за ненадлежащее исполнение ответчиком принятых на себя обязательств, а применение двойной меры ответственности за нарушение одного и того же обязательства, за нарушение которого ответственность предусмотрена специальным законом, противоречит принципам гражданского законодательства.

Вопреки доводам ответчика, суд считает необходимым взыскать с ответчика убытки, понесенные истцом по проведению досудебных экспертиз и исследований строительно-монтажных работ - на общую сумму 24900 руб., поскольку указанные расходы понесены истцом для восстановления нарушенного права, были необходимыми для выявления строительных недостатков и в силу ст. 15 ГК РФ являются убытками, в связи с чем, подлежат возмещению в полном объеме. Несение данных расходов на проведение досудебной экспертизы качества строительных работ подтверждено документально.

Установив нарушение ответчиком прав истца как потребителя, суд, руководствуясь ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», взыскивает с ответчика в счет компенсации морального вреда 15000 руб. Принимая решение о взыскании с ответчика штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», суд уменьшает его размер с учетом заявленного ответчиком ходатайства до 15000 руб.

На основании ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела и государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в местный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Суд взыскивает с ООО «Компания «Арбан» в местный бюджет возврат государственной пошлины в размере 3216 руб. 38 коп., в соответствии с пп. 1 и 3 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ, пропорционально от удовлетворенной части исковых требований имущественного характера (из расчета  $((35646 + 15000 + 24900 + 15000) - 20000) \times 3\% + 800$ ) и за удовлетворение исковых требований неимущественного характера в размере 300 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Келлерман Л.А. к ООО «Компания «Арбан» удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Компания «Арбан» в пользу Келлерман Л.А. стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов квартиры в размере 35646 (тридцать пять тысяч шестьсот сорок шесть) рублей; расходы на проведение досудебных экспертиз и исследований в размере 24900 (двадцать четыре тысячи девятьсот) рублей; неустойку в размере 15000 (пятнадцать тысяч) рублей; компенсацию морального вреда в размере 15000 (пятнадцать тысяч) рублей; штраф в размере 15000 (пятнадцать тысяч) рублей.

Взыскать с ООО «Компания «Арбан» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 3216 (три тысячи двести шестнадцать) рублей 38 (тридцать восемь) копеек.

Отказать Келлерман Л.А. в удовлетворении исковых требований к ООО «Компания «Арбан» о взыскании денежных средств за мнимое увеличение площади квартиры в размере 52800 рублей; комиссию банка за перечисление денежных средств за мнимое увеличение квадратных метров в размере 1584 рубля; процента Банка ставки Банка России за неосновательное обогащение за пользование денежными средствами за мнимое увеличение площади квартиры за период с 26.05.2016 по день вынесения решения суда; процента ставки Банка за неосновательное обогащение за невыполнение работ или некачественное их выполнение при строительстве приобретаемого объекта недвижимости за период с 20.01.2014 по день вынесения решения суда.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Красноярский краевой суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Мотыгинский районный суд Красноярского края.

Председательствующий судья И.М. Василькова