

Ленинский районный суд г. Ульяновска

КОПИЯ

21
2-4508/19

УЛЬЯНОВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

Судья Давыдова Т.Н.

Дело №33-728/2020

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

город Ульяновск

18 февраля 2020 года

Судебная коллегия по гражданским делам Ульяновского областного суда в составе:

председательствующего Мирясовой Н.Г.,
судей Казаковой М.В., Рыбалко В.И.,
при секретаре Туктаровой Н.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4508/2019 по апелляционной жалобе региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ш С В. на решение Ленинского районного суда г.Ульяновска от 24 октября 2019 года, по которому постановлено:

в удовлетворении иска региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ш С В к обществу с ограниченной ответственностью «ДВЛ-девелопмент» о взыскании денежных средств в счет соразмерного уменьшения цены договора, неустойки, компенсации морального вреда отказать.

Заслушав доклад судьи Казаковой М.В., пояснения Ш С.В., представителя РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» - Тришина В.А., третьего лица – О А.Ю., поддержавших доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

региональная общественная организация (далее – РОО) «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ш С.В. обратилась в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью (далее – ООО) «ДВЛ-девелопмент» о взыскании денежных средств в счет соразмерного уменьшения цены договора, неустойки, компенсации морального вреда. В обоснование иска указала, что 20.02.2018 между Ш С.В. (участник) и ООО «ДВЛ-девелопмент» (застройщик) был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по которому застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом № , расположенный по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район (ранее микрорайон «Искра», квартал «Б» (Южная часть)), и передать участнику объект долевого строительства – 2-х комнатную квартиру № общей площадью 50,4 кв.м. Стоимость договора – 1 928 000 руб. оплачена в полном объеме. 27.11.2018 между сторонами подписан акт приема-передачи квартиры и доли общего имущества. При заключении договора ответчиком была предоставлена недостоверная информация об объекте долевого

строительства - представители ответчика заверяли истца, что плата за коммунальные услуги будет минимальной в связи с тем, что многоквартирный дом будет оборудован автономным отоплением. Автономное отопление являлось преимуществом при покупке указанной квартиры. Аналогичная информация была размещена ответчиком и на всех рекламных площадках. Однако после сдачи дома в эксплуатацию Ш С.В. стало известно, что собственником газовой котельной является ООО «ДВЛ-девелопмент», а не собственники многоквартирного дома. Цены за отопление и горячее водоснабжение такие же, как в многоквартирных домах с центральным отоплением. Решением комиссии УФАС по Ульяновской области от 22.07.2019 №073/05/5-5644/2019 информация, содержащаяся в рекламе многоквартирного дома «ЮГ-5», расположенного в г. Ульяновске в микрорайоне «Искра» (ул. Защитников Отечества, д.), распространённая в сети «Инстаграм» (<http://instagram.com/p/BklyPt8AxBr/>) и посредством листовок, признана недостоверной, поскольку нарушены требования пунктов 1 и 2 части 3 статьи 5 Федерального закона от 13.03.2006 № 38-ФЗ «О рекламе». Действия ответчика, выразившиеся в предоставлении недостоверной информации об объекте долевого участия, а также в передаче объекта, не соответствующего договору, являются незаконными и нарушают права истца как потребителя. 05.08.2019 истец обратился к ответчику с требованием о соразмерном уменьшении цены договора. Ответ на претензию до настоящего времени не получен. Согласно отчету об оценке ООКИ 1478/08-19 от 02.09.2019 рыночная стоимость квартиры по адресу: г. Ульяновск, ул. Защитников Отечества, д. , кв. при наличии центрального отопления составляет 1 759 024 руб. Сумма соразмерного уменьшения договора оставляет 168 976 руб. (1 928 000 руб. – 1 759 024 руб. = 168 976 руб.). Предоставление недостоверной информации нарушает права истца, причиняет глубокие физические и нравственные страдания, что негативно сказывается на состоянии здоровья. Просила взыскать с ответчика в пользу Ш С.В. в счет соразмерного уменьшения цены договора 168 976 руб., неустойку в размере 5069 руб. 28 коп. за каждый день просрочки исполнения требований за период с 10.09.2019 по день внесения решения суда включительно, компенсацию морального вреда – 50 000 руб., расходы на проведение независимой оценки объекта – 5000 руб., расходы по направлению претензии – 189 руб. 64 коп.

К делу в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены: О А.Ю., ООО «СЕВЕР ГАЗ», ООО «Служба эксплуатации», Управление федеральной антимонопольной службы по Ульяновской области.

Рассмотрев заявленные требования, суд принял вышеприведенное решение.

В апелляционной жалобе РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» не соглашается с решением суда, просит его отменить и принять по делу новое судебное решение об удовлетворении исковых требований. В обоснование жалобы приводит доводы, аналогичные изложенным в исковом заявлении. Указывает, что оплата за отопление значительно превышает размер, который был заявлен ответчиком при покупке квартиры, что является нарушением прав истца. Отмечает, что в договоре участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома отсутствует информация о земельном участке, на котором расположена котельная, о собственнике котельной, отапливаемых объектах. Также данная информация не была размещена в открытом доступе в системе «Интернет». Таким образом, ответчиком при заключении договора не была

предоставлена необходимая и достоверная информация относительно строящегося объекта, чем были нарушены права истца.

В возражениях на апелляционную жалобу ООО «ДВЛ-девелопмент» просит решение районного суда оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Дело рассмотрено в отсутствие не явившихся участников, извещенных о месте и времени судебного разбирательства надлежащим образом.

Проверив материалы дела, обсудив доводы апелляционной жалобы, возражений на жалобу, судебная коллегия приходит к следующему.

В соответствии с ч.1 ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционной жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

Из материалов дела следует, что 20.02.2018 между ООО «ДВЛ-девелопмент» (застройщик) и Ш. С.В., О. А.Ю. (участники) был заключен договор № [] участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по которому застройщик обязался построить дом № [], расположенный по адресу: г.Ульяновск, Ленинский район (ранее микрорайон «Искра», квартал «Б» (Южная часть)), и передать участникам объект долевого строительства – 2-х комнатную квартиру № [] общей площадью 50,4 кв.м. Стоимость договора – 1 928 000 руб. оплачена в полном объеме.

Ссылаясь на то, что ответчиком при заключении договора не была предоставлена необходимая и достоверная информация о строящемся объекте в части способа его отопления, которая бы обеспечивала возможность правильного выбора квартиры истцом, РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ш. С.В. обратилось в суд с указанным иском.

Принимая решение об отказе в удовлетворении заявленных требований, суд правильно определил юридически значимые обстоятельства и обоснованно пришел к выводу, что оснований, предусмотренных законом для удовлетворения требований РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ш. С.В., не установлено.

Вывод суда мотивирован, соответствует собранным по делу доказательствам и оснований для признания его неправильным не имеется.

Согласно п. 1 ст. 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора.

В п. 2 той же статьи содержится перечень тех сведений, которые (с учетом особенностей правового статуса отдельных видов товаров) должны в обязательном порядке содержать информацию о товаре, доводимую изготовителем (исполнителем, продавцом) до потребителя.

В соответствии с п. 3 ст. 10 Закона о защите прав потребителя информация, предусмотренная п. 2 данной статьи, доводится до сведения потребителей в технической документации, прилагаемой к товарам (работам, услугам), на этикетках, маркировкой или иным способом, принятым для отдельных видов товаров (работ, услуг); информация об обязательном подтверждении соответствия товаров представляется в порядке и способами, которые установлены

законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, включает в себя сведения о номере документа, подтверждающего такое соответствие, о сроке его действия и об организации, его выдавшей.

Таким образом, действующее законодательство обязывает продавца предоставить потребителю своевременно (то есть до заключения соответствующего договора) такую информацию о товаре, которая обеспечивала бы возможность свободного и правильного выбора товара покупателем, исключая возникновение у последнего какого-либо сомнения относительно потребительских свойств и характеристик товара, правил и условий его эффективного использования.

При этом согласно ст. 2 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) объектом долевого строительства признается жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В соответствии с п. 1 ч. 4 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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

В ч. 1 ст. 21 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о местоположении строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и об их описании, подготовленном в соответствии с проектной документацией, на основании которой выдано разрешение на строительство; о функциональном назначении нежилых помещений в многоквартирном доме, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, если строящимся (создаваемым) объектом недвижимости является многоквартирный дом; о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

Из анализа приведенных выше правовых норм следует, что при заключении договора участия в долевом строительстве застройщик обязан предоставить участнику долевого строительства достоверную информацию не только о потребительских свойствах и характеристиках конкретного объекта долевого

строительства (в данном случае квартиры), подлежащего передаче в сроки, установленные договором, но и иную информацию относительно строящегося многоквартирного дома, которая обеспечивала бы участнику долевого строительства возможность свободного и правильного выбора соответствующего помещения в строящемся объекте.

При этом к указанной информации следует отнести описание местоположения строящегося объекта недвижимости с учетом окружающей обстановки, а также сведения о составе и месте расположения общего имущества в многоквартирном доме, например, электрического, санитарно-технического и иного оборудования.

Судом установлено, что проектная декларация в отношении строящегося многоквартирного жилого дома № по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район (ранее - микрорайон «Искра», квартал «Б» (южная часть)) была размещена на сайте www.kpd2.ru. Согласно проектной документации жилой дом имеет автономное теплоснабжение от пристроенной котельной, предназначенной для отопления и ГВС многоквартирных жилых домов № 3, 4, 5 в Ленинском районе г. Ульяновска, микрорайон «Искра», квартал «Б» (южная часть).

18.11.2018 администрацией города Ульяновска ООО «ДВЛ-Девелопмент» выдано разрешение на ввод котельной в эксплуатацию.

Таким образом, как правильно отметил суд первой инстанции, из проектной документации, размещенной для общего доступа информации о проекте строительства, не следует, что пристроенная котельная должна входить в состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении строительства которого между сторонами заключен договор. Отсутствуют подобные условия и в договоре долевого участия в строительстве дома, заключенном между сторонами. Следовательно, доказательства того, что при заключении договора участия в долевом строительстве истцу была предоставлена недостоверная информация о строящемся объекте, не представлены.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что Ш С.В. при заключении договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома от 20.02.2018 имела возможность осуществить свободный и осознанный выбор среди объектов аналогичного потребительского назначения путем ознакомления с имевшейся в свободном доступе проектной документацией.

Согласно части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с частью 2 названной статьи 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.

Поскольку при рассмотрении дела не установлено, что объект долевого строительства построен с отступлением от условий договора, оснований для удовлетворения требований об уменьшении цены договора, взыскании неустойки, компенсации морального вреда не имелось.

Доводы, приведенные РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в апелляционной жалобе относительно того, что оплата за теплоснабжение оказалась значительно завышенной в силу того, что котельная не передана собственникам жилья, являются несостоятельными и не могут повлечь отмену решения суда. Судом проверен размер оплаты, начисляемой в отношении квартир в доме, и в отношении жилья, отопление которого производится за счет центрального отопления, установлено, что он отличается в сторону уменьшения оплаты от котельной, пристроенной к многоквартирному дому № по адресу: г. Ульяновск, Ленинский район (ранее - микрорайон «Искра», квартал «Б» (южная часть)).

Ссылки в жалобе на то, что ответчик своевременно не предоставил информацию о земельном участке, на котором расположена котельная, о собственнике котельной, отапливаемых объектах, что является основанием для удовлетворения иска, правильность выводов суда не опровергают, поскольку данная информация не включена в перечень информации, подлежащей доведению до сведений потребителей, предусмотренной ч. 1 ст. 21 Закона об участии в долевом строительстве.

Обстоятельства дела исследованы судом с достаточной полнотой, всем представленным сторонами доказательствам дана надлежащая оценка. Материальный и процессуальный законы применены судом правильно.

В силу изложенного решение суда является правильным и отмене по доводам апелляционной жалобы не подлежит.

Руководствуясь ст. 328 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Ленинского районного суда г. Ульяновска от 24 октября 2019 года оставить без изменения, а апелляционную жалобу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Ш С В. – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи:

