Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

**НИЖЕГОРОДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД**

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ**

**от 21 сентября 2010 г. по делу N 33-7111/10**

Судья - Железнов Д.С.

21 сентября 2010 года судебная коллегия по гражданским делам Нижегородского областного суда

в составе председательствующего судьи Погорелко О.В.

судей Цыпкиной Е.Н., Пятовой Н.Л.

при секретаре Ж.,

рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу Цыпкиной Е.Н.

с участием представителя ТСЖ "Центрстрой" - Н.

дело по кассационной жалобе представителя ТСЖ "Центрстрой" - Н.

на решение Нижегородского районного суда г. Н.Новгорода от 31 марта 2010 года

по иску М.В.А., М.А.Ф., М.Л.В., М.А.В., М.О.В., Ш. к ТСЖ "Центрстрой" о защите прав потребителя,

установила:

М.В.А., М.А.Ф., М.Л.В., М.А.В., М.О.В. и Ш. обратились в суд с иском к Товариществу собственников жилья "Центрстрой" о защите прав потребителя, указав, что 15 июня 1999 г. между ТСЖ "Центрстрой" и истцами был заключен договор инвестирования строительства (долевого участия в строительстве) жилого дома N <...> по ул. <...>.

По договору истцы оплачивали стоимость долевого участия в размере 360 долларов США за 1 кв. м общей площади квартиры N <...>, а ТСЖ обязалось после сдачи дома в эксплуатацию передать им в собственность в равных долях четырехкомнатную квартиру N <...> площадью 138,92 кв. м. В начале марта 2007 г. при сборе документов для оформления права собственности на квартиру N <...> дома <...> по ул. <...>, они обнаружили, что квартира имеет общую площадь 134,3 кв. м, что на 4,62 кв. м меньше строительной площади по договору. При этом уменьшение площади на 3,9 кв. м произошло на основании п. 5 статьи 15 ЖК РФ.

Указанные обстоятельства истцы расценивают как недостаток выполненной работы и существенное отступление от условий договора, поэтому полагают, что имеют право требовать соответствующего уменьшения цены выполненной работы, что также определено в пункте 3.4 договора инвестирования строительства жилья от 15 июня 1999 г.

По имеющимся у них данным ООО "Независимое экспертное бюро", по состоянию на 24 июня 2009 г. рыночная стоимость 1 кв. м их квартиры составляла 69.663 руб. 69 коп., поэтому ответчик должен им возвратить 50.157 руб., исходя из того, что отклонение от общей площади квартиры, предусмотренной договором, составляет 0,72 кв. м. 27 августа 2009 г. они направили ответчику претензию о добровольной выплате денежных сумм, однако, не получили ответа.

Истцы просили взыскать с ответчика в их пользу 50.157 руб. - уменьшение цены договора вследствие недостатков выполненной работы (каждому из истцов по 8.359 руб. 50 коп.), неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований в сумме 50.157 руб. (каждому из истцов по 8.359 руб. 50 коп.), проценты за пользование денежными средствами в сумме 5.261 руб. 53 коп. по 876,92 руб. каждому, в пользу истца М.В.А. взыскать убытки в размере 2.500 руб. за проведение экспертизы, судебные издержки в размере 275 руб. 84 коп., госпошлину в сумме 210 руб. 46 коп., а также компенсировать моральный вред в размере 60.000 руб. (по 10.000 руб. каждому из истцов).

Представитель ответчика с иском не согласился.

Решением суда от 31 марта 2010 года исковые требования М.В.А., М.А.Ф., М.Л.В., М.А.В., М.О.В., Ш. к ТСЖ "Центрстрой" о защите прав потребителя удовлетворены полностью: с ТСЖ "Центрстрой" в пользу каждого из истцов взыскано по 27.595 руб. 92 коп.; с ТСЖ "Центрстрой" в пользу М.В.А. взысканы судебные расходы в размере 2.986 руб. 30 коп.

В кассационной жалобе представителя ТСЖ "Центрстрой" по доверенности Н. поставлен вопрос об отмене судебного решения как незаконного и необоснованного, поскольку судом неправильно применены нормы материального права.

Согласно ст. 347 ГПК РФ суд кассационной инстанции проверяет законность и обоснованность решения суда первой инстанции исходя из доводов, изложенных в кассационной жалобе, представлении и возражениях относительно кассационной жалобы, представления.

Суд кассационной инстанции в интересах законности вправе проверить решение суда первой инстанции в полном объеме.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия приходит к выводу о частичном изменении и отмене решения суда по следующим основаниям.

Из искового заявления усматривается, что основанием требований истцов послужила разница площади квартиры по договору и площади квартиры после замеров БТИ, что, по мнению истцов, свидетельствует о ненадлежащем качестве товара. В связи с чем, истцы просили уменьшить цену товара в порядке п. 3 ст. 24 Закона РФ "О защите прав потребителей".

Кроме того, в качестве правового основания требований, истцы ссылаются на п. 2 ст. 12 Закона РФ "О защите прав потребителей", полагая, что ответчиком нарушено их право на полную достоверную информацию о товаре.

Разрешая заявленные исковые требования, суд первой инстанции установил, что ответчиком продан товар ненадлежащего качества, состоящие в том, что истцам передана в собственность квартира, площадь которой на 0,72 кв. м меньше, чем строительная площадь, указанная в договоре.

В связи с чем, по мнению суда, истцы имеют право на соразмерное уменьшение покупной цены, а также на взыскание неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя о снижении цены товара.

При этом суд руководствовался положениями ч. 3 ст. 24, ч. 5 ст. 28 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей".

По мнению судебной коллегии, суд неправильно установил характер спорных правоотношений, неправильно применил нормы материального права, в связи с чем, пришел к ошибочному выводу о правах и обязанностях сторон.

Согласно ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

При толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом (ст. 431 ГК РФ).

В соответствии со ст. 1 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", отношения в области защиты прав потребителей регулируются ГК РФ, настоящим Законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно преамбуле указанного Закона под недостатком товара (работы, услуги) понимается несоответствие товара (работы, услуги) или обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора (при их отсутствии или неполноте условий обычно предъявляемым требованиям), или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) по описанию.

Как видно из дела, 15.06.1999 г. между ТСЖ "Центрстрой" (заказчик) и истцами был заключен договор инвестирования строительства жилого дома (долевого участия в строительстве).

Согласно п. 1.1 договора, дольщики принимают участие в инвестировании строительства жилого дома <...> в квартале, ограниченном улицами <...>, <...>, <...>, а заказчик обязуется передать дольщикам после ввода дома в эксплуатацию в собственность в равных долях одну квартиру N <...> общей площадью 138,92 кв. м (площадь строительная), расположенную на втором этаже жилого дома и долю в местах общего пользования и инженерного оборудования дома.

Стоимость долевого участия дольщиков по договору составляет 50011 долларов США, оплата производится в рублях по курсу ММВБ на день внесения платежа (п. 3.1 договора).

При этом сторонами договора предусмотрено, что если в результате окончательного определения площади квартиры (по результатам обмеров БТИ) площадь окажется меньшей, по сравнению с площадью, указанной в п. 1.1 договора, заказчик возвращает дольщикам стоимость излишне оплаченных метров жилья либо учитывает это при окончательном расчете.

По смыслу заключенного сторонами договора инвестирования строительства жилого дома, истцы и ответчик согласовали строительную площадь подлежащего передаче в собственность жилого помещения и с учетом технических особенностей строительства предусмотрели возможное уменьшение площади квартиры с последующим возвращением дольщикам стоимости излишне оплаченных метров жилья.

Таким образом, предоставление истцам по договору инвестирования строительства жилого дома (долевого участия в строительстве) от 15.06.1999 г. квартиры площадью меньшей, чем 138,92 кв. м не может быть расценено в качестве недостатка выполненной работы (оказанной услуги), нарушающего права потребителей, поскольку противоречит положениям заключенного сторонами договора.

В данном случае отношения сторон не подпадают по действие ст. ст. 24, 29 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", а излишне оплаченная сумма подлежит возврату потребителю, как неосновательное обогащение ответчика.

Что касается доводов истцов о нарушении их права на полную достоверную информацию о товаре, то они противоречат условиям договора, которым предусмотрена возможность несоответствия строительной площади квартиры и площади квартиры, определенной по замерам БТИ.

Из дела видно, что дом принят в эксплуатацию с 23.07.2002 г.

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права, общая площадь квартиры, переданной в долевую собственность истцов (доля в праве 1/6) составляет 134,3 кв. м.

Из справки БТИ от 28.02.2007 г., полученной истцами для оформления права собственности на квартиру, видно, что уменьшение общей площади на 3,9 кв. м произошло на основании п. 5 ст. 15 ЖК РФ, что подтверждается техническим паспортом на жилой дом <...> по ул. <...>, согласно которому площадь веранды квартиры N <...> составляет 3,9 кв. м.

Следовательно, площадь предоставленного по договору жилого помещения с учетом требований п. 5 ст. 15 ЖК РФ уменьшилась на 0,72 кв. м, что не оспаривается сторонами.

Согласно материалам гражданского дела N <...> с участием тех же лиц, денежные средства по договору оплачены истцами в полном объеме на общую сумму 1 328 721 руб. 42 коп., последний платеж был осуществлен истцами после ввода дома в эксплуатацию - 14.09.2004 г., что установлено также в решении Нижегородского районного суда от 19.10.2006 г. и определении судебной коллегии по гражданским делам от 16.01.2007 г., имеющих преюдициальное значение для дела.

Таким образом, стоимость одного кв. метра жилого помещения по договору составила 1 328 721,42 руб. / 138,92 кв. м = 9564,65 руб., следовательно, стоимость 0,72 кв. м, излишне оплаченных истцами составила 6886,55 руб.

Учитывая, что договором между сторонами предусмотрено возвращение стоимости излишне оплаченных метров жилья, то в пользу каждого из истцов подлежит взысканию 1147 руб. 76 коп. (6886,55 руб. / 6).

Поскольку условиями договора предусмотрено возвращение излишне уплаченных денежных средств, а окончательный расчет предусмотрен в договоре (п. 3.1) после ввода дома в эксплуатацию, а также, учитывая, что истцами требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами заявлены за период с 14.09.2004 г. по 19.01.2010 г., судебная коллегия полагает, что проценты за пользование чужими денежными средствами подлежат взысканию с ответчика за указанный период с 14.09.2004 г. по 19.01.2010 г. (5 лет 127 дней) по ставке рефинансирования, существовавшей на день исполнения денежного обязательства (внесения последнего платежа по договору - 14.09.2004 г.) - 13%.

Расчет процентов на сумму излишне оплаченных метров будет следующим: (6886,55 руб. x 65% (проценты за 5 полных лет)) + (6886,55 руб. x 127 дней x 13% / 360) = 4792,08 руб.

Таким образом, в пользу каждого из истцов подлежат взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами 798,68 руб. (4792,08 руб. / 6).

Удовлетворяя исковые требования о взыскании неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя, суд первой инстанции руководствовался положениями ст. 28 ФЗ "О защите прав потребителей" и исходил из того, что ответчик в добровольном порядке не произвел уменьшение цены товара на требуемую истцами сумму.

Вместе с тем, положения данной нормы закона, а также ст. 31 указанного Закона, распространяются на правоотношения, связанные с приобретением товара ненадлежащего качества, либо с обнаружением недостатков выполненной работы, а также с нарушением сроков выполнения работы.

Поскольку судебная коллегия приходит к выводу о том, что разница в площади квартиры (строительной и фактической) не является недостатком товара, к спорным правоотношениям не применимы требования ст. 28 Закона "О защите прав потребителей", в связи с чем, оснований для взыскания неустойки за просрочку исполнения денежного требования истцов судебная коллегия не усматривает и полагает, что в данной части исковых требований истцам должно быть отказано в полном объеме.

Судебная коллегия не может согласиться с выводом суда о компенсации морального вреда по следующим основаниям.

Согласно ст. 15 Закона РФ "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.

Как видно из искового заявления, требования о компенсации морального вреда заявлены в связи с продажей квартиры ненадлежащего качества (несоответствие площади квартиры условиям договора), а также в связи с нарушением прав потребителя на информацию, связанную с изменением площади квартиры.

Вместе с тем, судебной коллегией не установлено наличие указанных нарушений прав потребителей со стороны ответчика.

Уменьшение площади квартиры с последующим возвращением дольщикам стоимости излишне оплаченных метров жилья предусмотрено договором инвестирования строительства жилого дома (долевого участия в строительстве) и не является нарушением ТСЖ "Центрстрой" обязательств, принятых по договору.

Учитывая, что компенсация морального вреда предусмотрена в случае нарушений прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, таких нарушений судебной коллегией не установлено, а излишне уплаченная за квартиру сумма подлежит возврату, как неосновательное обогащение, и не является нарушением прав потребителя, оснований для компенсации морального вреда не имеется, в связи с чем, в удовлетворении указанных требований должно быть отказано.

Таким образом, общая сумма удовлетворенных исковых требований имущественного характера составит 11 678 руб. 63 коп., следовательно, размер государственной пошлины, подлежащей взысканию с ответчика в доход местного бюджета составит 239 руб. 90 коп., а расходы по уплате госпошлины подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов в размере 210 руб. 46 коп.

В соответствии с требованиями ст. 98 ГПК РФ, с ТСЖ "Центрстрой" в пользу М.В.А. пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований подлежат взысканию расходы по составлению отчета об определении рыночной стоимости одного кв. м жилья, а также расходы истцов по почтовому отправлению ответчику претензии и изготовлению копий документов - на общую сумму 308 руб. 10 коп.

Учитывая указанные обстоятельства, решение суда первой инстанции подлежит частичному изменению и отмене как постановленное с нарушением норм материального и процессуального права.

Суд кассационной инстанции, полагая необходимым изменить и отменить решение суда в силу указанных выше нарушений норм материального и процессуального права, допущенных судом первой инстанции, считает возможным принять по данному делу новое решение, не передавая дело на новое рассмотрение, поскольку обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены на основании имеющихся доказательств (абз. 4 ст. 361 ГПК РФ).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Нижегородского районного суда г. Н.Новгорода от 31 марта 2010 года изменить и взыскать с ТСЖ "Центрстрой" в пользу М.В.А., М.А.Ф., М.Л.В., М.А.В., М.О.В., Ш. в счет возвращения излишне оплаченных сумм по договору по 1147 руб. 76 коп. каждому; в счет уплаты процентов за пользование чужими денежными средствами по 798 руб. 68 коп. каждому.

Взыскать с ТСЖ "Центрстрой" в пользу М.В.А., издержки, связанные с рассмотрением дела в сумме 308 руб. 10 коп., государственную пошлину 210 руб. 46 коп.

Взыскать с ТСЖ "Центрстрой" в доход местного бюджета в счет оплаты госпошлины 239 руб. 90 коп.

Решение Нижегородского районного суда г. Н.Новгорода от 31 марта 2010 года в части удовлетворения исковых требований М.В.А., М.А.Ф., М.Л.В., М.А.В., М.О.В., Ш. к ТСЖ "Центрстрой" о взыскании неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований о выплате, компенсации морального вреда отменить и, не передавая дело на новое рассмотрение принять в данной части новое решение, которым в удовлетворении иска о взыскании неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований о выплате 50157 руб., компенсации морального вреда - отказать.