

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

Центральный районный суд г. Новокузнецка Кемеровской области

В составе председательствующего судьи Дуровой И.Н.

При секретаре Хамитовой И.Ю.

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Новокузнецке 14.05.2019г.

гражданское дело по иску Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области к ООО «УК «Союз» о признании действий противоправными, прекращении таких действий,

УСТАНОВИЛ:

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области обратилось в суд с иском к ООО «УК «Союз» о признании действий противоправными, прекращении таких действий.

Просит:

1. Признать противоправными действия ООО УК «Союз» по включению в типовой договор купли-продажи объектов недвижимости, который заключается с потребителями в настоящее время условий ущемляющих права потребителей, изложенные в пункте 1.7 а именно:

При совместном осмотре Квартиры сторонами установлено следующее техническое состояние:

- отклонение от горизонтали и плоскости пола, потолка, вертикали и плоскости стен во всех помещениях - до 44 мм на 2м, внутренние углы на 90°;
- присутствуют перепады пола между смежными помещениями;
- отклонения от плоскости в местах стыков конструкций более 5 мм;
- пятна ржавчины по стенам и потолкам;
- разнотонность пятен, неровности, шероховатости, углубления, наплывы, следы от шпателя, раковины, отслоения, трещины отделочного слоя на поверхности потолков, окрашенных стен;
- обои наклеены внахлестку с кромками, обращенными от световых проемов, не подогнаны по рисунку на стыках, кромки заметны с расстояния 3 м, имеются пятна пропуски, доклейки и отслоения, перекосы, морщины, загрязнения, порывы, мусор и неровности под покрытием;
- размер глухой створки оконных блоков ПВХ более 400x800 мм;
- наличие зазоров в местах стыков элементов оконных блоков (в том числе откосов, наличников, подоконников), оконные блоки установлены не по уровню; не зачищены наплывы сварных швов в соединениях профилей ПВХ; штапики, декоративный наличник установлены в разных плоскостях с зазорами в угловых соединениях; растрескивание герметика в стыках угловых соединениях; замятия и деформация уплотнителей; мелкие царапины, потертости на поверхности наличников, откосов, подоконников, профилей ПВХ; штапиков; следы монтажной пены; монтажный шов изделий ПВХ не полностью пропенен и оштукатурен;
- на стеклопакетах отсутствует маркировочная информация, имеются посторонние включения различной формы, загрязнения на стеклах и дистанционных рамах внутри стеклопакета; пузырьки, мошки, царапины на стеклах, дистанционные рамки смещены друг относительно друга;
- межкомнатные двери смонтированы не по уровню, зазоры между дверной коробкой и полотном более 2 мм, имеются мелкие царапины, потертости;
- входная дверь смонтирована не по уровню, уплотняющие прокладки деформированы, установлены в один контур, имеются механические повреждения (мелкие царапины и вмятины), толщина рамы (коробки) менее 1,5 мм;
- гильзы на трубах стальные вместо эластичных, на канализации отсутствуют;
- непрокрасы, ржавчина, просвечивание нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, морщины, потеки, видимые крупинки краски, сгустки пленки, следы кисти, неровности окрасочного слоя на окрашенных трубопроводах, конвекторах;

Прошито и пронумеровано
на 7 листах
и скреплено печатью.
Подлинный документ
находится в Центральном

- санитарные и отопительные приборы смонтированы не по уровню, отклонение вертикальных трубопроводов от вертикали;

- наличие усадочных трещин по фасаду, стыкам конструкций.

Пункт 1.8 в части «При этом «Покупатель», с учетом произведенного «Продавцом» снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к «Продавцу» по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования».

2. Обязать ООО УК «Союз» исключить из типового договора купли-продажи объектов недвижимости, который заключается с потребителями ООО «УК «Союз» в настоящее время, ущемляющие права потребителя, изложенные в пунктах 1.7, 1.8 Договора в части: «При этом «Покупатель», с учетом произведенного «Продавцом» снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к «Продавцу» по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования».

3. Обязать ООО УК «Союз» в десятидневный срок довести до сведения потребителей через средства массовой информации решение суда в полном объеме.

Требования мотивированы тем, что в Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области в городе Новокузнецке и Новокузнецком районе поступило обращение вх. от 15.01.2019 № 266.

Обращение содержит данные, указывающие на наличие события административного правонарушения о включении в договор купли-продажи от 20.09.2018 заключенном потребителем Китаевым Алексеем Андреевичем с обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Союз» (ООО УК «Союз») в городе Новокузнецке условий ущемляющих права потребителя.

Внеплановая документарная проверка ООО «УК «Союз» проведена согласно распоряжения от 31.01.2019 № 271-ВН-д, выданного заместителем руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области Е.С. Парамоновой с целью осуществления государственного надзора за соблюдением законодательства в сфере защиты прав потребителей на основании мотивированного представления от 29.01.2019 № 8 в соответствии с пп. «в» п.2 ч.2 ст. 10 Федерального закона РФ «О защите прав потребителей» при осуществлении государственного контроля (надзора) № 294-ФЗ от 26.12.2018.

В ходе проверки на основании мотивированного запроса от 04.02.2019 г. № 842-ЗПП были истребованы и изучены документы.

Произведена правовая оценка типового договора купли-продажи объектов недвижимости, который заключается с потребителями ООО «УК «Союз» в настоящее время, установлено наличие условий купли-продажи объектов недвижимости, который заключается с потребителями ООО «УК «Союз» в настоящее время, а именно:

В п. 1.7 типового договора купли-продажи объектов недвижимости, который заключается с потребителями ООО «УК «Союз» в настоящее время, включены условия договора, ущемляющие права потребителя.

П. 1.8. договора противоречит ст. 29 Закона № 2300-1, в соответствии с которой потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь;

- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги).

Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона № 2300-1 условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Также условия исследованного типового договора купли-продажи объектов недвижимости, который заключается с потребителями ООО «УК «Союз» в настоящее время, противоречит действующему законодательству в сфере защиты прав потребителей, а именно:

П. 1.8. Договора «Стоимость Квартиры, по которой она продается, составляет _____ руб. С учетом технического состояния, описанного в разделе 1.7. настоящего договора и соглашения сторон, стоимость квартиры снижена и составляет _____ руб. При этом «Покупатель», с учетом произведенного «Продавцом» снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к «Продавцу» по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования», а именно в части «При этом «Покупатель», с учетом произведенного «Продавцом» снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к «Продавцу» по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования».

ООО УК «Союз» намеренно включает условия, ограничивающие права потребителя, тем самым обманывая и вводя в заблуждение потребителей об установленных правах потребителя и обязанностях исполнителя (продавца) при оказании услуг (выполнении работ). Условия, ущемляющие права потребителя, содержатся в типовой форме договоров, заключаемых ООО УК «Союз» с потребителями, тем самым нарушаются права неопределенного круга потребителей.

Общие понятия неопределенного круга лиц (потребителей) отражены в Постановлении Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.09.2004 № Ф08-3572/04, постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 23.06.2004 и от 30.06.2004, так, под неопределенным кругом лиц (потребителей) понимается такой круг лиц, который невозможно индивидуализировать (определить), привлечь в процесс в качестве истцов, указать в решении, а также решить вопрос о правах и обязанностях каждого из них при разрешении дела.

Целью обращения в суд с иском является не удовлетворение каких-либо конкретных материальных требований, а признание незаконными действия, нарушающие права и законные интересы потребителей.

Предметом иска является требование неимущественного характера о признании каких-либо действий противоправными и их прекращение.

Основанием иска в защиту прав неопределенного круга потребителей являются факты совершения противоправных действий, которые должны быть прекращены.

Согласно постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 № 7 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей», который разъяснил порядок рассмотрения судами общей юрисдикции дел в защиту неопределенного круга потребителей, данная категория дел относится к компетенции судов общей юрисдикции.

В судебном заседании представители истца Шехтман Е.В., Соколенко А.С., действующие на основании доверенностей, исковые требования поддержали в полном объеме. Шехтман Е.В. суду пояснила, что в типовом договоре по каждой квартире указаны идентичные недостатки.

Представитель ответчика Мамонтова Н.Н., действующая на основании доверенности, исковые требования признала в части. Суду пояснила, что ответчиком, исходя из технического состояния квартиры, снижается стоимость квартиры. Экспертная организация определяла недостатки по заказу ответчика, все недостатки идентичны. До заключения договора купли-продажи потребитель производит осмотр квартиры, при этом продавец ставит его в известность о недостатках. Пункт 1.8 в оспариваемой истцом части исключен ответчиком 03.04.2019г. из типовой формы договора по предписанию истца, в указанной части иск не оспаривается.

Суд, выслушав мнение участников процесса, изучив письменные материалы дела, полагает требования подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

В силу ч. 2 ст. 15 Конституции Российской Федерации органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.

Частью 1 ст. 46 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации установлено, что в случаях, предусмотренных законом, органы государственной власти, органы местного самоуправления, организации или граждане вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов других лиц по их просьбе либо в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц.

Согласно ст. 9 Федерального закона от 26.01.1996 № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите права потребителей» от 07.02.1992 № 2300-1, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Потребителем, в соответствии с абзацем 3 преамбулы Закона № 2300-1, является гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Пунктом 1 статьи 422 ГК РФ закреплено, что договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии с ч. 1 ст. 10 Закона № 2300-1 изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах), обеспечивающую возможность их правильного выбора, т.е. потребителю была предоставлена недостоверная информация о недостатках вышеуказанной квартиры.

Согласно ч. 5 ст. 4 Закона № 2300-1, если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к товару (работе, услуге), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу) соответствующий этим требованиям.

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона № 2300-1 условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Судом установлено, что в Территориальный отдел Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области в городе Новокузнецке и Новокузнецком районе поступило обращение (вх. от 15.01.2019 № 266). Истец указывает, что обращение содержит данные, указывающие на наличие события административного правонарушения о включении в договор купли-продажи от 20.09.2018, заключенный с потребителем Китаевым Алексеем Андреевичем с обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Союз» (ООО УК «Союз») в городе Новокузнецке, условий, ущемляющих права потребителя:

Истцом проведена внеплановая документарная проверка ООО «УК «Союз» согласно распоряжению от 31.01.2019 № 271-ВН-д, выданному заместителем руководителя Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Кемеровской области Е.С. Парамоновой с целью осуществления государственного надзора за соблюдением законодательства в сфере защиты прав потребителей на основании мотивированного представления от 29.01.2019 № 8 в соответствии с пп. «в» п.2 ч.2 ст. 10 Федерального закона РФ «О защите прав потребителей при осуществлении государственного контроля (надзора) № 294-ФЗ от 26.12.2018.

В ходе проверки истцом от ответчика были истребованы следующие документы:

- договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 20.09.2018г., заключенный между потребителем Китаевым А.А. и ООО «УК «Союз»;
- предварительный договор купли-продажи объекта недвижимости от 31.07.2018 г., заключенный между потребителем Китаевым А.А. и ООО «УК «Союз»;
- типовой договор купли-продажи объектов недвижимости, который заключался с потребителями ООО «УК «Союз»;
- документ, подтверждающий осуществление деятельности ООО «УК «Союз» по фактическому адресу осуществления деятельности;
- переписка с заявителем;
- письменное пояснение юридического лица по существу заявления потребителя.

Судом установлено, что ответчиком в пункте 1.7 типового договора купли-продажи объектов недвижимости, который заключался ООО «УК «Союз» с потребителями на момент проверки, отражались определенные недостатки продаваемой потребителю квартиры, касаемые отклонения от установленных параметров пола, стен, наличия глухих створок оконных блоков свыше определенных параметров, других недостатков оконных блоков, недостатков дверных блоков, нарушений установки гильз на трубах, недостатков в окрашивании трубопроводов и конвекторов, недостатков монтажа санитарных и отопительных приборов, наличия усадочных трещин по фасаду, стыкам конструкций.

В пункте 1.8 типового договора отражено, что стоимость квартиры, по которой она продается, составляет ___ руб. С учетом технического состояния, описанного в разделе 1.7 настоящего договора и соглашения сторон, стоимость квартиры снижена и составляет _____ руб.. При этом Покупатель с учетом произведенного Продавцом снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к продавцу по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования.

Истец оспаривает включение ответчиком в типовой договор пункта 1.7, отражающего фактическое состояние квартиры и наличие в квартире недостатков, а также условие, содержащееся в пункте 1.8 типового договора, о том, что Покупатель с учетом произведенного Продавцом снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к продавцу по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования.

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона № 2300-1 условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Суд полагает, что ответчиком не допущено нарушение закона при формировании условия, указанного в пункте 1.7 типового договора, поскольку законом не установлен запрет на продажу товара, имеющего какие-либо недостатки при условии уведомления о таких недостатках покупателя. Из данного условия договора следует, что продавец проинформировал покупателя о наличии в продаваемой квартире недостатков строительно-технического характера, допущенных при строительстве жилого дома, в том числе отклонении стен и потолка от горизонтали и плоскости, ненадлежащем качестве окраса стен, потолка, наклейки обоев и прочее.

В силу ч. 1. ст. 10 Закона № 2300-1 продавец обязан предоставлять покупателю достоверную информацию о товаре. Суд полагает, что указание в пункте 1.7 типового договора фактического состояния продаваемой квартиры свидетельствует об исполнении ответчиком указанной нормы закона. Также суд отмечает, что истцом не доказано, что содержание данного пункта договора недостоверно, включено с намерением ввести потребителя в заблуждение.

При таких обстоятельствах оснований для признания противоправными действий ответчика по включению в типовой договор условия, изложенного в пункте 1.7, а также обязанности ответчика исключить оспариваемое условие из типовой формы, не имеется, в этой части иска следует отказать.

Оценивая оспариваемое истцом условие, содержащееся в пункте 1.8 типового договора, суд отмечает, что цена, по которой продается товар, определяется соглашением сторон договора купли-продажи. Покупатель и продавец вправе установить снижение цены с учетом недостатков товара, установленных договором купли-продажи. Однако из буквального толкования оспариваемого условия данного пункта договора следует, что покупатель с учетом произведенного продавцом снижения стоимости квартиры, лишается возможности заявить претензии к продавцу по любым, в том числе и не оговоренным договором, недостаткам товара (квартиры). Данное условие противоречит ч. 1 ст. 16 Закона № 2300-1, ущемляет права потребителя по сравнению с правилами, установленными законом в области защиты прав потребителей, в связи с чем является недействительным.

С учетом изложенного следует признать противоправным включение ООО «УК «Союз» в типовой договор купли-продажи объектов недвижимости условия, изложенное в пункте 1.8 договора, о том, что Покупатель с учетом произведенного Продавцом снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к продавцу по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования.

Поскольку на момент вынесения судом решения ответчиком в добровольном порядке исключены из типового договора оспариваемые истцом условия, содержащиеся в пункте 1.8 типового договора, что подтверждается представленной суду новой формой типового договора и не оспаривается истцом, оснований для обязанности ответчика исключить оспариваемое условие из типовой формы не имеется.

Также истцом заявлено требование об обязанности ответчика довести настоящее решение суда до сведения потребителей через средства массовой информации в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу.

Согласно ст. 46 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", орган государственного надзора, органы местного самоуправления, общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) вправе предъявлять иски в суды о прекращении противоправных действий изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) в отношении неопределенного круга потребителей.

При удовлетворении такого иска суд обязывает правонарушителя довести в установленный судом срок через средства массовой информации или иным способом до сведения потребителей решение суда.

Согласно п. 53 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» в случае удовлетворения исков о признании действий изготовителя (продавца, исполнителя,

уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) противоправными в отношении неопределенного круга потребителей и прекращении этих действий суд, исходя из статьи 46 Закона о защите прав потребителей, в резолютивной части решения обязывает ответчика через средства массовой информации или иным способом довести до сведения потребителей решение суда.

При этом в случае нарушения, затрагивающего интересы неопределенного круга потребителей, суд вправе направить копию вступившего в законную силу решения суда для обнародования в официальном печатном издании - государственном или муниципальном.

Таким образом, требование истца об обязанности ответчика довести настоящее решение суда до сведения потребителей через средства массовой информации в 10-дневный срок с момента вступления решения суда в законную силу является обоснованным, подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В связи с тем, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины, его требования удовлетворены в полном объеме, суд считает необходимым взыскать государственную пошлину в размере 300 руб. с ответчика в доход местного бюджета.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Признать противоправным включение ООО «УК «Союз» в типовой договор купли-продажи объектов недвижимости условие, изложенное в пункте 1.8 договора, о том, что Покупатель с учетом произведенного Продавцом снижения стоимости квартиры, равной стоимости устранения недостатков, не имеет претензий к продавцу по качеству объекта недвижимости, элементов отделки, оборудования.

Обязать ООО «УК «Союз» в десятидневный срок с момента вступления решения суда в законную силу довести до сведения потребителей в средстве массовой информации, распространяемом на территории г. Новокузнецка, решение суда в полном объеме.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «УК «Союз» в доход местного бюджета госпошлину в размере 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в Кемеровский облсуд в течение месяца с момента принятия решения судом в окончательной форме.

Мотивированное решение изготовлено 20.05.2019г.

Председательствующий (подпись)
Верно: Судья

И.Н. Дурова
И.Н. Дурова



Подлинный документ подшит
в деле № 2-2142/19
Центрального районного суда г. Новокузнецка

