

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

Советский районный суд г. Красноярск в составе:
председательствующего судьи Мороз С.В.,
при секретаре Толщиной К.С.,
с участием представителя истца Стывина М.В., по доверенностям от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ,
реестровый №,
представителя ответчика Звягина М.В., по доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Аникеев Е.А., Аникеева М.Е. к ООО
«Кульбытстрой-лучшие дороги» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Аникеев Е.А., Аникеев М.Е. обратилась в суд с иском (с учетом уточненных требований, л.д. 77, 220) к ООО «Кульбытстрой-лучшие дороги» о защите прав потребителей, взыскании в счет соразмерного уменьшения покупной цены суммы в размере 62 439 рублей, неустойки в размере 62 439 рублей, компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей, расходов по оплате экспертизы в размере 12 500 рублей, штрафа, мотивируя заявленные требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ между Аникеевым Е.А., Аникеевым М.Е. и Беляковым Р.А. был заключен договор купли-продажи квартиры, находящейся по адресу: <адрес>, застройщиком которой является ответчик. После принятия квартиры, в процессе ее эксплуатации, были обнаружены строительные недостатки - существенные нарушения качества квартиры. ДД.ММ.ГГГГ истцы направили в адрес ответчика претензию с требованием возмещения расходов на устранение недостатков. Ответчиком требования истцов удовлетворены не были.

В судебном заседании представитель истца Стывин М.В. исковые требования поддержал, с учетом их уточнения, по основаниям, указанным в иске. Истцы Аникеев Е.А., Аникеев М.Е. в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте извещены своевременно и надлежащим образом, причину неявки не сообщили.

Представитель ответчика Звягин М.В. в судебном заседании исковые требования не признал, в случае удовлетворения исковых требований, просил суд снизить размер неустойки и штрафа, а также размер компенсации морального вреда (л.д. 221)

Третье лицо Беляков Р.А. в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте слушания дела был извещен своевременно и надлежащим образом по адресу: <адрес>, однако по указанному адресу третье лицо судебные извещения не получает, что суд расценивает как злоупотребление третьим лицом своими процессуальными правами и полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие по следующим основаниям. В соответствии с положениями ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации злоупотребление правом не допускается. Согласно ч. 1 ст. 35 ГПК РФ лица, участвующие в деле, должны добросовестно пользоваться всеми принадлежащими им процессуальными правами. По смыслу положений ст. 118 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или иное судебное извещение посылаются по известному суду месту жительства или месту нахождения адресата и считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится. Таким образом, третье лицо, извещавшееся о месте и времени слушания дела, в судебное заседание своего представителя не направил, о причине неявки либо смене места нахождения суд не извещал, об отложении слушания не просил, свои возражения против иска и доказательства в их обоснование в суд не представил, потому суд полагает возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд полагает исковые требования Аникеева Е.А., Аникеева М.Е. подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.1 ст. 8 ГК РФ гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии со ст.ст.309,314 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 обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ст. 330 ГК РФ неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

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

В соответствии с ч.1 ст.424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. Изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке (ч.2 ст.424 ГК РФ).

В силу ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, под которыми в частности понимается утрата или повреждение его имущества и расходы, которые лицо понесло или должно будет понести для восстановления нарушенного права (реальный ущерб).

Согласно ст.1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства

права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также установление гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства регламентированы Федеральным законом от 30.12.2004 года № 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).

В силу п.1 ст.4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с п.1 ст.5 Закона об участии в долевом строительстве в договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения (п.2 ст.5 ФЗ).

В соответствии с положениями ст.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 случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

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 установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ между Беляковым Р.А. (Продавец) и Аникеевым Е.А., Аникеевым М.Е. (Покупатели) был заключен договор купли-продажи квартиры, в соответствии с п.п. 1, 2, 3, 4 которого Продавец продал, а Покупатели купили в общую долевую собственность, каждый по 1/2 доле, объект недвижимости - квартиру, находящуюся по адресу: Россия, <адрес>, состоящую из 1 комнаты, общей площадью 36,3 кв.м., расположенную в жилом доме на седьмом этаже. Указанная квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании: справки Жилищного накопительного кооператива «Культбытстрой-ДОМ» от ДД.ММ.ГГГГ. Право собственности Продавца на квартиру зарегистрировано в установленном законом порядке. Продавец продал, а Покупатели купили указанную квартиру за 1 930 000 рублей. Указанную денежную сумму Покупатели оплатили Продавцу до подписания настоящего договора в день сдачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности. Подписанием настоящего договора Продавец подтверждает получение им от Покупателей вышеуказанной денежной суммы. Отчуждаемая квартира до подписания настоящего договора была осмотрена Сторонами. На момент осмотра недостатков или дефектов, препятствующих использованию квартиры по целевому назначению, Сторонами обнаружено не было. Техническое и санитарное состояние передаваемой квартиры определено Сторонами как пригодное для целей проживания и эксплуатации. По взаимному согласию Сторон настоящий договор имеет силу и значение передаточного акта (л.д. 17).

Согласно свидетельствам о государственной регистрации права серии № и серии № от ДД.ММ.ГГГГ Аникеев М.Е. и Аникеев Е.А. являются собственниками по ? доли каждый в праве общей долевой собственности на квартиру, общей площадью 36,3 кв.м., на 7 этаже, по адресу: <адрес>, на основании договора купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 18-19).

Согласно заключению ООО «Альянс» Центр независимой оценки» № от ДД.ММ.ГГГГ стоимость устранения выявленных дефектов в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, составляет 103 383 рубля 30 копеек (л.д. 26-56).

В соответствии с заключением эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ качество выполненных работ в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентам не соответствует требованиям нормативных технических актов, регламентов, а также иным обязательным требованиям, а именно: СП 29.13330.2011 «Полы»; ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях»; СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»;

ГОСТ 7251-77 «Линолеум поливинилхлоридный на тканевой и нетканевой подоснове. Технические условия»; ТР 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11. Малярные и обойные работы»; ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей»; ГОСТ 475-78 «Двери деревянные. Общие технические условия»; СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции»; ГОСТ 31173-2003 «Блоки дверные стальные. Технические Условия»; СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий». В результате строительно-технической экспертизы было установлено, что жилая квартира, расположенная по адресу: <адрес>, имеет недостатки строительно-монтажного и отделочного характера. Недостатки пола, стен и потолка, а также дверных и оконных блоков, инженерных систем, указанные в исследовательской части данного включения, не могли возникнуть в результате механического воздействия самим участником долевого строительства, либо третьими лицами при нарушении требований эксплуатации. Выявленные недостатки являются скрытыми и незначительными. Выявленные недостатки, указанные в исследовательской части Заключения, не могли возникнуть в результате естественного износа или неправильной эксплуатации. В результате мониторинга и анализа представленной в материалах гражданского дела проектной документации стоимость устранения недостатков строительно-монтажных и отделочных работ, возникших в результате нарушения при производстве строительных и отделочных работ требований проектной документации, технических регламентов и иных обязательных для применения требований изменилась и составляет округленно согласно локальному сметному расчету № 1 к данному заключению 62 439 рублей (п.д. 134-214).

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что исковые требования Аникеева Е.А., Аникеева М.Е. подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом с бесспорностью установлено, что в приобретенной истцами по договору купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, застройщиком которой является ответчик, имеются дефекты строительно-отделочных и монтажных работ, относящиеся к производственно-строительным.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.1994 года № 7, согласно которым, по общему правилу бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (п.4 ст.13, п.5 ст.14, п.6 ст.28 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей"). Исключение составляют случаи продажи товара (выполнения услуги) ненадлежащего качества, когда распределение бремени доказывания зависит от того, был ли установлен на товар (работу, услугу) гарантийный срок, а также от времени обнаружения недостатков (п.6 ст.18, п.п. 5,6 ст.19, п.п. 4, 5, 6 ст.29 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей")

Таким образом, факт отсутствия дефектов при производстве производственно-строительных работ подлежит доказыванию продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), а требования потребителя подлежат удовлетворению если продавец (изготовитель, исполнитель, уполномоченный организации или уполномоченный индивидуальным предпринимателем, импортер) не докажет, что недостатки возникли после передачи товара вследствие нарушения потребителем правил его использования, при всем том, что судом должен быть установлен факт наличия недостатков товара, при которых его эксплуатация невозможна.

В соответствии со ст.56 ГПК РФ бремя доказывания возлагается на стороны, однако ответчиком не представлены суду доказательства, подтверждающие надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения надлежащего качества.

Проанализировав по правилам ст.67 ГПК РФ имеющиеся в деле доказательства, в том числе заключение эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, суд установил, что качество выполнения строительно-отделочных и монтажных работ в квартире истцов не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации, все выявленные недостатки относятся к производственно-строительным, нарушений правил эксплуатации не выявлено, стоимость устранения строительных недостатков в квартире 62 439 рублей, в соответствии с проектными решениями по объекту, составляет 62439 рублей.

Поскольку материалами дела установлено наличие дефектов производственно-строительных и монтажных работ, не отвечающих требованиям ГОСТ, СП, на основании чего взысканию с ООО «Кульбитстрой-лучшие дороги» в долевом порядке в пользу Аникеева Е.А., Аникеева М.Е., являющимися равнодолевыми собственниками жилого помещения, подлежит стоимость устранения строительных недостатков в квартире 62 439 рублей, в соответствии с заключением эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, которое стороной ответчика не опровергнуто, потому оснований не доверять названному заключению у суда оснований не имеется. Доказательства обратного ответчиком суду не представлены и в материалах дела отсутствуют.

Поскольку в судебном заседании установлены факт нарушения прав потребителя и вина ответчика в нарушении прав, учитывая положения Закона «О защите прав потребителей», ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, исходя из принципа разумности и справедливости, суд определяет ко взысканию с ответчика в долевом порядке в пользу истцов в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей.

Принимая во внимание положения ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей», поскольку при рассмотрении дела установлено, что требования истца о выплате денежных средств, необходимых для устранения строительных недостатков в квартире истца, в добровольном порядке ответчиком своевременно удовлетворены не были, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50 % от суммы, присужденной потребителю, исходя из расчета: $62\,439 + 5\,000/2 = 33\,719,50$ рубля, оснований для снижения размера которого согласно ст.333 ГК РФ с учетом степени нарушения обязательства со стороны ответчика и в отсутствие представленных стороной ответчика доказательств наличия исключительных причин, препятствующих надлежащему исполнению договорных обязательств, суд не усматривает.

Таким образом, всего взысканию в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого истца) с ООО «Кульбитстрой-лучшие дороги» в пользу Аникеева Е.А., Аникеева М.Е. подлежат 101 158 рублей 50 копеек, по 50 579 рублей 25 копеек в пользу каждого истца.

Согласно ст.15 ГК РФ с ответчика в пользу истца Аникеева М.Е. подлежат взысканию расходы по оплате досудебного экспертного заключения в размере 12 500 рублей.

Кроме того, в соответствии со ст.103 ГПК РФ с ООО «Кульбитстрой-лучшие дороги» подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере 3 223 рублей 17 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Аникеев Е.А., Аникеева М.Е. к ООО «Кульбытстрой-лучшие дороги» - удовлетворить частично.

Взыскать в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого истца) с ООО «Кульбытстрой-лучшие дороги» в пользу Аникеев Е.А., Аникеева М.Е. в счет возмещения стоимости устранения строительных недостатков 62 439 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 33 719 рублей 50 копеек, всего 101 158 рублей 50 копеек, по 50 579 рублей 25 копеек в пользу каждого истца.

Взыскать с ООО «Кульбытстрой-лучшие дороги» в пользу Аникеева М.Е. расходы по оплате досудебной экспертизы в размере 12 500 рублей.

Взыскать с ООО «Кульбытстрой-лучшие дороги» госпошлину в доход местного бюджета в размере 3 223 рублей 17 копеек.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г. Красноярска путем подачи апелляционной жалобы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Дата изготовления мотивированного решения – ДД.ММ.ГГГГ.

Федеральный судья С.В. Мороз