

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

г. Красноярск 20 декабря 2017 года

Кировский районный суд г. Красноярска в составе председательствующего судьи Беловой С.Н., при секретаре Войтоховской Я.Н.,

с участием представителя истца Приходько С.К., действующего на основании доверенности от 25.10.2017г. сроком на три года,

представителя ответчика Гончаровой А.А., действующей на основании доверенности от 15.05.2017г.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Стебаевой И.Ю., действующей одновременно в интересах несовершеннолетней Чанчиковой К.А. к ООО «СК «Сиблидер» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Истец Стебаева И.Ю., действующая как в своих интересах, так и в интересах несовершеннолетней Чанчиковой К.А. обратилась в суд к ответчику ООО СК «Сиблидер» с требованием о защите прав потребителя, мотивировав тем, что 24.09.2013г. между ними (сторонами по делу) был заключен договор участия в долевом строительстве <адрес> общей площадью 47,44 кв.м, расположенной в жилом <адрес> по адресу <адрес> – Академика Вавилова – <адрес> (участок №) на земельном участке с кадастровым номером №. При этом согласно п. 1.2 договора, доля Стебаевой И.Ю. составляет 3/5 суммарной площади объекта долевого строительства, а доля Чанчиковой К.А. – 2/5. Согласно договору участия в долевом строительстве, цена договора составила 2 598 610 руб. В дальнейшем 02.02.2015г. между сторонами было заключено дополнительное соглашение, согласно которому цена договора составила 2 602 426 руб. Обязательства по оплате цены договора истицей исполнены в полном объеме, тогда как ответчик передал квартиру с недостатками строительно-монтажных и отделочных работ, стоимость устранения которых, согласно заключению эксперта, составляет 139 536 руб. Таким образом, учитывая, что в добровольном порядке ответчик не удовлетворил ее (истицы) претензию о соразмерном уменьшении цены договора и возврате излишне уплаченных денежных средств, истица Стебаева просит взыскать с ответчика в свою пользу 83721,60 руб. (чему соответствует 3/5 размера убытков) в счет уменьшения цены договора соразмерно выявленным недостаткам, 6450 руб. – ? от понесенных расходов на проведение экспертизы, 10000 руб. - компенсацию морального вреда, штраф в размере 50% от присужденной суммы, а также взыскать с ответчика в пользу Чанчиковой К.А. - 55814,40 руб. (чему соответствует 2/5 размера убытков) в счет уменьшения цены договора соразмерно выявленным недостаткам, 6450 руб. – ? расходов на проведение экспертизы, 10000 руб.- компенсацию морального вреда, штраф в размере 50% от присужденной суммы.

В дальнейшем истица уточнила иски требования, кроме указанного, за нарушение десятидневного срока, предусмотренного для удовлетворения требования потребителей, просила взыскать с ответчика неустойку (соразмерно доле каждого истца в праве собственности на квартиру) в размере 390 303,30 руб. в пользу Стебаевой, 260 202,20 руб. – в пользу Чанчиковой. Кроме того, истица Стебаева просила взыскать в свою пользу судебные расходы на представителя в размере 25000 руб., 1900 руб. – расходы на оформление нотариальной доверенности.

В судебном заседании представитель истицы Стебаевой И.Ю., действующей одновременно в интересах несовершеннолетней дочери Чанчиковой К.А., -Приходько С.К. уточнил иски требования, в частности в счет уменьшения цены договора просил взыскать с ответчика 97 888,08 руб., определенный судебной экспертизой, как стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению дефектов производственного характера, из которых: в пользу истицы Стебаевой – 58 732,85 руб. (чему соответствует 3/5 доли), в пользу истицы Чанчиковой К.А. – 39 155,23 руб. (чему соответствует 2/5 доли). В качестве неустойки за нарушение десятидневного срока удовлетворения требования потребителей, а именно за период с ДД.ММ.ГГГГ по 20.12.2017г.г. (90 дней) представитель просил взыскать с ответчика 97 888,08 руб. (при расчете на 264 297,82 руб.), из которых: в пользу истицы Стебаевой - 58 732,85 руб. (чему соответствует 3/5 доли), в пользу истицы Чанчиковой К.А. – 39 155,23 руб. (чему соответствует 2/5 доли). В остальной части представитель оставил иски требования без изменения, в частности в счет компенсации морального вреда просил взыскать с ответчика в пользу каждой из истец по 10 000 руб., в счет возмещения расходов по проведению досудебной экспертизы по 6450 руб. в пользу каждой из истец, штраф в размере 50% от присужденной суммы в пользу каждой из истец, а также в пользу истицы Стебаевой судебные расходы в общей сумме 26 900 руб.

Представитель ответчика Гончарова А.А. с исковыми требованиями согласилась частично, отметив, что не возражает относительно стоимости ремонтно-восстановительных работ в размере 97 888,08 руб. Вместе с тем просила учесть, что 31.10.2017г. ответчик в добровольном порядке тремя платежами произвел выплату истице в счет погашения этого обязательства 74 309 руб. В связи с чем в настоящее время она не возражает относительно взыскания оставшейся части – 23 579,08 руб. Требуемую сумму неустойки представитель ответчика полагала явной несоразмерной последствиям нарушенного обязательства с учетом изложенных выше обстоятельств, отмечая, что истица обратилась с соответствующей претензией 12.09.2017г., в связи с чем просила ее снизить, в соответствии со ст. 333 ГК РФ. Компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб. представитель ответчика также полагала необоснованной. Не отвечающими принципу разумности и справедливости представитель ответчика полагала и требование о возмещении судебных расходов в размере 26 900 руб., поскольку по делу было проведено всего два судебных заседания, дело не представляет собой никакой сложности. Кроме этого, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, представитель ответчика просила снизить и размер штрафа.

Третье лицо ООО «Дом», извещенное о времени и месте рассмотрения дела надлежащим образом, явку в суд своего представителя не обеспечило, об отложении рассмотрения дела не ходатайствовало, что не препятствует рассмотрению дела в его отсутствие.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

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 обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе, кроме прочего, потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты

Российской Федерации» (далее Федерального закона № 214-ФЗ) 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 силу ч.ч. 1, 2, 5 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ 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, 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. 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.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим 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 Федеральным законом.

Так, согласно ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее Закона о защите прав потребителей) потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе, кроме прочего, потребовать 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).

Требования потребителя о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования (ст. 31 Закона о защите прав потребителей).

Согласно ч. 3 ст. 31 Закона о защите прав потребителей, за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

Так, в соответствии с ч. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени). Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Как установлено в судебном заседании, 24.09.2013г. между ООО СК «СибЛидер» с одной стороны и Стебаевой И.Ю., представляющей одновременно интересы несовершеннолетней Чанчиковой К.А., с другой стороны заключен договор № о долевом участии в строительстве <адрес> (строительный номер) в <адрес> на земельном участке с кадастровым номером 24:50:000000:151040, согласно которому ООО «СК «СибЛидер» обязалось обеспечить качество передаваемого участникам объекта долевого строительства требованиям проектно-сметной документации, ГОСТам, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства. При этом сторонами определены следующие доли суммарной площади объекта долевого строительства: Стебаевой И.Ю. – 3/5, Чанчиковой К.А. – 2/5.

Согласно акту приема передачи от 02.02.2015г., истица Стебаева, являющаяся одновременно представителем несовершеннолетней Чанчиковой К.А., получила от ООО «СК «СибЛидер» указанный выше объект долевого строительства с присвоением ему адреса: <адрес>-39. Право собственности на указанный объект недвижимости зарегистрировано за Стебаевой (3/5 доли в праве) и за Чанчиковой (2/5 доли в праве) 19.02.2015г.

Чанчиковой К.А., является малолетней – ДД.ММ.ГГГГ года рождения, одним из ее законных представителей, согласно свидетельству о рождении, является истица Стебаева И.Ю. (мать).

В процессе эксплуатации квартиры истицей были выявлены недостатки строительно-монтажных и отделочных работ, в связи с чем ДД.ММ.ГГГГ. она обратилась к ответчику с претензией о соразмерном уменьшении цены договора на 139536 руб., определенных ООО «СудЭксперт», как стоимость ремонтно-восстановительных работ (л.д. 82).

Ответчиком, согласно платёжным поручениям № от 31.10.2017г., произведена оплата истице по данной претензии в размере 74 309 руб.

Представитель истицы не оспаривал факт получения этой суммы, между тем полагал, что денежные средства не относятся к требуемой сумме, поскольку в платёжных поручениях отсутствует назначение платежа, более того, истица просила уменьшить стоимость договора, что не одно и тоже с требованием о возмещении ущерба. При этом представитель истицы не оспаривал, что иных претензий имеющих входящий № от 12.09.2017г., кроме как по настоящему спору, истица к ответчику не имела.

В ходе рассмотрения дела была назначена судебная экспертиза в ООО «Квазар», согласно заключению которого в процессе исследования <адрес> выявлены недостатки строительно-монтажных работ, которые не могли возникнуть в ходе эксплуатации квартиры, стоимость устранения этих недостатков составляет 97 888,08 руб.

Обе стороны согласились с данным заключением, более того, представитель истицы в своем уточненном требовании в счет уменьшения цены договора просил взыскать с ответчика именно 97 888,08 руб.

При таких обстоятельствах, учитывая, что в судебном заседании нашел свое подтверждение факт добровольного удовлетворения ответчиком требований истицы на сумму 74 309 руб., суд полагает обоснованным взыскать с ответчика в пользу истицы, являющейся законным представителем Чанчиковой К.А., в счет уменьшения цены договора долевого участия в строительстве от 24.09.2013г. № – 23 579,08 руб. (97888,08-74309). Необходимости в разделении этой суммы на доли, соразмерно праву каждой из истиц на жилое помещение, суд не усматривает, поскольку именно Стебаева И.Ю. обладает гражданской процессуальной дееспособностью и уполномочена на обращение в суд в интересах своей малолетней дочери Чанчиковой К.А.

Доводы представителя истицы о невозможности отнесения 74309 руб. к требуемой сумме, суд находит необоснованными, так как из платёжных поручений в качестве назначения платежа усматривается буквально следующее: «оплата по претензии вх. 627 от ДД.ММ.ГГГГ года». При этом поданная истицей претензия 12.09.2017г. как раз имеет указанные реквизиты, где она просит возместить расходы, необходимые на устранение недостатков. Иных отношений между сторонами, со слов представителей обеих сторон, не имеется. Более того, получив указанную сумму и полагая ее не относящейся к требуемой, она не возвратила ответчику.

Рассматривая требования истицы в части неустойки в общей сумме (с учетом уточнения) 97 888,08 руб. за период просрочки исполнения требований истиц за период с ДД.ММ.ГГГГ по 20.12.2017г.г. (90 дней), суд исходит из следующего.

Впервые с претензией о возмещении расходов на устранение недостатков, истица обратилась к ответчику 12.09.2017г.

Таким образом, десятидневный срок, предусмотренный для удовлетворения ее требований в добровольном порядке, истек 22.09.2017г. Соответственно, неустойка подлежит исчислению с 23.09.2017г. и по состоянию на 20.12.2017г. составляет 125739,86 руб., исходя из следующего расчета: $97888,08 \times 3 / 100 \times 38 = 111592,41$ (за период с ДД.ММ.ГГГГ по 30.10.2017г.г. включительно); $23579,08 \times 3 / 100 \times 20 = 14147,45$ (с ДД.ММ.ГГГГ по 20.12.2017г.г.); $111592,41 + 14147,45 = 125739,86$ руб.

Между тем, принимая во внимание положения ч. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, предусматривающей то, что размер неустойки не может превышать размер самого ущерба, учитывая также, что неустойка даже в таком размере явно не соразмерна последствиям нарушенного обязательства, суд, руководствуясь ст. 333 ГК РФ, полагает возможным ее снизить до 3000 руб., взыскав с ответчика в пользу истицы.

Рассматривая требования истиц о компенсации морального вреда в размере 10000 руб. в пользу каждой из них, учитывая, что нарушение прав последних по вине ответчика нашло свое подтверждение в судебном заседании, суд, руководствуясь ст. 15 Закона о защите прав потребителей, ст. 1101 ГК РФ, исходя из требований разумности и справедливости, полагает возможным в качестве компенсации морального вреда взыскать с ответчика в пользу истицы Стебаевой 2000 рублей (из которых по 1000 руб. на каждую из истиц).

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителей (истцов), с ответчика подлежит взысканию штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной ко взысканию, чему соответствует 14289,54 руб. ($23579,08 + 3000 + 2000 / 2$).

Однако, учитывая, что указанный размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, суд, учитывая ходатайство ответчика, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, полагает возможным его снизить до 5000 руб., взыскав с ответчика в пользу истицы.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Так, истицей для восстановления своего нарушенного права были понесены расходы в виде оплаты услуг оценщика ООО «СудЭксперт» в размере 12990 руб., услуг нотариуса по составлению и удостоверению доверенности в размере 1900 руб., услуг представителя 25000 руб.

Принимая во внимание то, что исковые требования признаны обоснованными, суд полагает возможным в полном объеме возместить истице за счет ответчика расходы в виде оплаты услуг оценщика в размере 12 990 руб., услуг нотариуса в размере 1900 руб.

Вместе с тем, исходя из объема оказанных представителем услуг в виде составления претензии, искового заявления, уточненного искового заявления, сложности дела, количества судебных заседаний, в которых участвовал представитель (два) истицы, суд, руководствуясь принципом разумности, полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истицы 7000 руб. итого, общая сумма судебных расходов, подлежащих возмещению истице за счет ответчика составляет 21 890 руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истица при обращении в суд была освобождена, в размере 1297,37 руб. ($23579,08 + 3000 - 2000 \times 3 / 100 + 800 + 300$).

Кроме того, в соответствии со ст.ст. 96, 98 ГПК РФ, с ответчика в пользу ООО «Квазар» подлежат взысканию судебные издержки в виде оплаты услуг экспертизы в размере 30000 руб., поскольку определением суда от 26.10.2017г. именно на ответчика возлагалась обязанность по оплате экспертизы, которая исполнена не была, о чем свидетельствует соответствующее заявление ООО «Квазар».

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ,

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ООО «СК «Сиблидер» в пользу в пользу Стебаевой И.Ю., действующей одновременно в интересах малолетней Чанчиковой К.А., в счет уменьшения цены договора долевого участия в строительстве от 24.09.2013г. № в виде стоимости устранения выявленных недостатков – 23579 рублей 08 копеек, в счет уплаты неустойки 3000 рублей, в счет компенсации морального вреда 2000 рублей, штраф в размере 5000 рублей, судебные расходы в размере 21890 рублей, а всего 55 469 рублей 08 копеек.

Взыскать с ООО СК «Сиблидер» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 1297 рублей 37 копеек.

Взыскать с ООО СК «Сиблидер» в пользу ООО «Квазар» расходы на проведение экспертизы в размере 30 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Кировский районный суд г. Красноярска в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Председательствующий судья С.Н. Белова

В окончательной форме решение принято 22.12.2017г.