

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г.Красноярск 22 мая 2017 года

Ленинский районный суд г.Красноярска в составе: председательствующего судьи Присяжнюк О.В., при секретаре Федорченко А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Буркова ОИ к обществу с ограниченной ответственностью «Реставрация» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Бурков О.И. обратился в суд с указанным иском, требуя взыскать с ответчика в свою пользу 648 516 руб. 72 коп., в том числе: убытки в размере 396 666, 72 руб., неустойку в размере 251 850 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., судебные издержки в размере 25 000 руб. и штраф за нарушение прав потребителя.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ, между ООО «СК «Реставрация» и Е был заключен договор № участия в долевом строительстве двухкомнатной <адрес> многоэтажном жилом доме в 6-м микрорайоне жилого района «Солнечный» <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ между Е и Бурковым О.И. заключен договор купли-продажи жилого помещения двухкомнатной <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>. В соответствии с п. 6 Договора от ДД.ММ.ГГГГ стоимость двухкомнатной квартиры составила 2 500 000 руб., сделка зарегистрирована в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю ДД.ММ.ГГГГ. Согласно акту приема-передачи <адрес>, жилое помещение было передано ООО «СК «Реставрация» ДД.ММ.ГГГГ. При проведении истцом экспертизы, в квартире зафиксировано ряд несоответствий требованиям нормативных документов, т.е. в квартире имеются существенные дефекты строительно-монтажных работ, стоимость устранения которых составляет 396 666, 72 руб. ДД.ММ.ГГГГ истцом ответчику была подана претензия, в которой было предложено перечислить денежные средства, в связи с недостатками квартиры, однако в ответе на претензию от ДД.ММ.ГГГГ ответчик отказал в возмещении убытков, в связи с чем, истец обратился в суд.

В судебное заседание истец Бурков О.И. не явился, извещен своевременно и надлежащим образом о дате, времени и месте проведения судебного разбирательства, доверил представлять свои интересы представителю Останиной А.А. (полномочия проверены), которая в судебном заседании уточнила иски требования, просила взыскать с ООО «СК «Реставрация» в пользу Буркова О.И. денежные средства в размере 246 730, 92 руб., в том числе: убытки в размере 123 365, 46 руб., неустойку в размере 123 365, 46 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., судебные издержки в размере 43 000 руб. и штраф за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя.

Представитель ответчика ООО «СК «Реставрация» Надмитова О.В. в судебное заседание не явилась, извещена своевременно и надлежащим образом о дате, времени и месте проведения судебного разбирательства, причина неявки суду неизвестна, ранее в судебном заседании иски требования не признала, пояснив, что после принятия квартиры по акту приема-передачи, в период ее эксплуатации третьим лицом - Е, были произведены ремонтные работы: по замене линолеума, откосов и подоконной доски оконных блоков ПВХ, окраска стен и потолков. Кроме того, в договоре купли-продажи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ прописано, что состояние квартиры на момент подписания договора, известно покупателю, как она есть, пригодная для проживания. При продаже квартиры Е сделал значительную скидку, в связи с состоянием квартиры, так как до продажи в ней проживали работники, что ухудшило состояние внутренней отделки квартиры.

Третье лицо Е в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещён своевременно и надлежащим образом, об уважительной причине неявки суд не уведомил.

Представитель третьего лица ООО «НОРД Лтд» в судебное заседание не явился, о дате, месте и времени рассмотрения дела извещён своевременно и надлежащим образом, об уважительной причине неявки суд не уведомил.

Судом принято решение о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся лиц, на основании ст. 167 ГПК РФ. Выслушав объяснения представителя истца, исследовав материалы дела, суд считает заявленные требования подлежащими частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

На основании 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ч.1, ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Согласно ч. 4 и 6 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004г. № 214-ФЗ, 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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СК «Реставрация» (застройщик) и Е (участник долевого строительства) заключён договор участия в долевом строительстве № (т. 1 л.д. 19-22), в соответствии с которым,

застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других, лиц построить на земельном участке с кадастровым номером № объект капитального строительства «Многоэтажный жилой дом в 6-м микрорайоне жилого района - «Солнечный» <адрес>. Первый этап строительства, количество этажей - 16, количество квартир - 121, общая площадь 9401,03 м², площадь квартир 5551,0 м², строительный объем - 32518,0, расположенный по адресу: <адрес>, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, являющийся предметом настоящего договора, а участник долевого строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену в предусмотренный договором срок и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию принять объект долевого строительства. (п. 1.1 договора)

В соответствии с п 1.2. объектом долевого строительства является двухкомнатная <адрес>общей площадью с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5 - 69,15 квадратных метра, без учета площади лоджий с коэффициентом 0,5 - 66,80 квадратных метра, общей площадью с учетом площади лоджий с коэффициентом 0,5 по данным технической инвентаризации - 69,70 квадратных метра, без учета площади лоджий с коэффициентом 0,5 по данным технической инвентаризации - 67,40 квадратных метра, расположенная на 12-ом этаже в осях № в 16-этажной блок-секции объекта капитального строительства «Многоэтажный жилой дом в 6-м микрорайоне жилого района «Солнечный» г.Красноярск. Первый этап строительства», количество этажей - 16, количество квартир - 121, общая площадь 9401,03 м², площадь квартир 5551,0 м², строительный объем - 32518,0, расположенный по адресу: <адрес>

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СК «Реставрация» и Е подписан акт передачи жилого помещения на основании договора № от ДД.ММ.ГГГГ участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ООО «СК «Реставрация» передало в собственность Е двухкомнатную <адрес>, общей площадью 67,4 кв.м. Денежные расчеты участником долевого строительства перед застройщиком произведены в полном объеме (т.1 л.д. 27).

По условиям договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, гарантийный срок для объекта долевого строительства установлен 5 лет (п. 6.4 договора).

ДД.ММ.ГГГГ между Е и Бурковым О.И. заключен договор купли-продажи жилого помещения двухкомнатной <адрес>, расположенной по адресу: <адрес> (т. 1 л.д. 23)

В соответствии с п. 6 договора от ДД.ММ.ГГГГ стоимость двухкомнатной квартиры составила 2 500 000 руб., сделка зарегистрирована в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю ДД.ММ.ГГГГ.

После передачи квартиры, Бурков О.И. обнаружил строительные недостатки. В связи с этим, ДД.ММ.ГГГГ он обратилась с претензией к застройщику с требованием о возмещении убытков, связанных с проведением ремонтно-строительных (восстановительных) работ (т. 1 л.д. 102-105), которая оставлена ответчиком без удовлетворения (т. 1 л.д. 106-107).

По заключению строительно-технической экспертизы, выполненной ООО «Афина Плюс», в результате обследования спорной квартиры обнаружены дефекты, а именно: нарушение требований действующих ГОСТов и СНиПов, допущенных в процессе производства строительно-монтажных и отделочных работ, стоимость выполнения работ по устранению дефектов составила 378 666,72 руб. (т. 1 л.д. 31-101)

В связи с несогласием ООО «СК «Реставрация», с результатами выполненной ООО «Афина Плюс» экспертизы, по ходатайству ответчика на основании определения Ленинского районного суда г.Красноярск от ДД.ММ.ГГГГ была проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

ДД.ММ.ГГГГ экспертами центра независимой экспертизы ООО «Квазар», в присутствии собственника, представителя ООО «СК «Реставрация» был выполнен визуальный и инструментальный осмотр представленной квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Квартира состоит из следующих помещений: коридора, общей комнаты, кухни, спальни, санитарного узла, туалета, лоджии.

На момент проведения экспертизы в помещениях квартиры выполнена чистовая отделка. При проведении детального (инструментального) осмотра экспертами было установлено, что в результате замеров горизонтальной плоскости пола, были выявлены перепады и местные неровности, а именно:

- перепады фиксировались на площади 2 м² и на всей площади каждого из помещений: в коридоре – до 3 мм на площади 0,3 м²; до 4 мм на площади 0,5 м², в кухне – до 4 мм на площади 0,3 м²; до 5 мм на площади 1 м², в общей комнате – отклонения от допустимых значений не зафиксированы, в спальне - до 4 мм на площади 0,6 м², в санитарном узле – до 5 мм на площади 0,8 м², в туалете - отклонения от допустимых значений не зафиксированы. Выявленные дефекты: отклонения (перепады, наплывы) плоскости покрытия основания пола, превышающие максимально допустимые значения, являются нарушениями, которые регламентированы в представленных нормативно-технических документах. Процесс осуществления строительства и проведения внутренних работ регламентируются: СП 29.13330.2011 «Полы» п. 8.13 «Отклонения поверхности стяжки от горизонтальной плоскости (просветы между контрольной двухметровой рейкой и проверяемой поверхностью) не должны превышать для покрытий из штучных материалов по прослойке, мм: на основе синтетических смол и клеевых композиций на основе цемента, а также из линолеума, паркета, ламинированного паркета, рулонных материалов на основе синтетических волокон и полимерных наливных покрытий – 2 мм», являющимся обязательным к исполнению, установленным «Техническим регламентом о безопасности зданий и сооружений», введенный в действие Федеральным законом Российской Федерации от 30.12.2009 N 384-ФЗ, а также СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» табл. 25 «Отклонения поверхности покрытия от плоскости при проверке контрольной двухметровой рейкой не должны превышать, для поливинилацетатных, дощатых, паркетных покрытий и покрытий из линолеума, рулонных на основе синтетических волокон, из поливинилхлоридных и сверхтвердых древесноволокнистых плит – 2 мм», ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях» п. 3.3.4. «Просветы между стяжкой и двухметровой рейкой не должны превышать, для покрытия из линолеума, ПВХ плиток, текстильных ковровых материалов, штучного паркета, паркетных досок и щитов - 2 мм», п. 5.7.1. «Поверхность покрытий пола из линолеума и поливинилхлоридных плиток должна быть ровной, горизонтальной, не иметь вздутий, приподнятых кромок и не приклеенных мест. При прокладывании 2-метровой рейки в любом направлении неровность покрытия не должна превышать 2 мм». Зафиксирована некачественная сварка соединительных швов напольного покрытия (представленного в виде линолеума), а также повреждение линолеума в процессе эксплуатации, это является нарушением СП 29.13330.2011 «Полы» п.5.17 «Кромки стыкуемых полотнищ линолеума в помещениях классов 1000 и 10000 должны быть сварены.», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п.4.40 «Прирезку стыкуемых полотнищ рулонных материалов необходимо производить не ранее 3-х суток после основной приклейки

полотнищ. Кромки стыкуемых полотнищ линолеума должны быть после прирезки сварены или склеены», ГОСТ 7251-77 «Линолеум поливинилхлоридный на тканевой и нетканевой подоснове. Технические условия», ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях» п. 5.7.2. «Уступы и зазоры между кромками смежных полотнищ и плитками не допускаются. Линии стыков должны быть прямолинейными», п. 5.7.3. «Сварные швы линолеума должны располагаться по направлению света окон и не иметь разрывов и прогаров». В помещениях общей комнаты и лоджии были зафиксированы дефекты напольной стяжки, что не соответствует требованиям ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях» п. 3.3.2. «Трещины, выбоины и открытые дыры в стяжках не допускаются. Отклонения толщины стяжек от проектной допускаются только в отдельных местах и не должны превышать 10% от заданной толщины», п. 3.3.3. «Поверхность стяжек должна быть горизонтальной или иметь заданный уклон. Горизонтальность проверяют контрольной рейкой с уровнем», п. 3.3.4. «Ровность поверхности стяжек следует проверять контрольной 2-метровой рейкой, передвигаемой во всех направлениях. Просветы между стяжкой и рейкой не должны превышать, мм, для: покрытия из линолеума, ПВХ плиток, текстильных ковровых материалов, штучного паркета, паркетных досок и щитов – 2». В помещениях санитарного узла и туалета были зафиксированы нарушения, допущенные при облицовке напольного покрытия керамической плиткой. В результате простукивания поверхности пола на предмет степени заполнения поднапольного покрытия, были выявлены пустоты на всей площади помещения. Данные дефекты являются нарушением СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 4.27 «Плиты (плитки) цементно-бетонные, цементно-песчаные, мозаично-бетонные, асфальтобетонные, керамические, каменно-литые, чугунные, стальные, из природного камня и унифицированных блоков следует укладывать сразу после устройства соединительной прослойки из раствора, бетона и горячих мастик. Втапливание плит и блоков в прослойку следует осуществлять с применением вибрации; в местах, недоступных для вибротапливания - вручную. Закончить укладку и втапливание плит и блоков следует до начала схватывания раствора или затвердевания мастики». Для устранения обнаруженных дефектов необходимо выполнить демонтаж напольного покрытия (линолеум) в помещениях коридора, общей комнаты, спальни, кухни на общей площади помещений 58,4 м². Выполнить выравнивание поверхности пола на общей площади 1,2 м², произвести шлифование напольной стяжки на общей площади 1,4 м², выполнить устройство мест примыкания в помещении общей комнаты на общей площади 1,9 м². Произвести устройство линолеума без замены на новый общей площадью 58,4 м². Работы производить согласно СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 29.13330.2011 «Полы», ГОСТ 7251-77 «Линолеум поливинилхлоридный на тканевой и нетканевой подоснове. Технические условия», ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях». Выполнить демонтаж напольной керамической плитки в помещениях санитарного узла, туалета на общей площади 8,4 м². Произвести устройство напольной керамической плитки (по горизонтальному уровню, без пустот) общей площадью 8,4 м², согласно СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 29.13330.2011 «Полы» и ТР 98-99. «Технические рекомендации по технологии устройства облицовок стен и покрытий полов из крупноразмерных керамических плиток». Произвести демонтаж напольной стяжки в помещении лоджии на общей площади 4,7 м² и устройство чистовой напольной стяжки в помещении лоджии на общей площади 4,7 м².

Так же экспертами установлено, что поверхность стен в помещениях имеет местные неровности и отклонения, а именно:

- в коридоре – до 4 мм на площади 0,5 м²; до 5 мм на площади 9 м²; до 6 мм на площади 2,3 м²; до 7 мм на площади 0,2 м²; до 10 мм на площади 0,6 м², в кухне – до 6 мм на площади 1 м²; до 7 мм на площади 2 м²; до 8 мм на площади 2,3 м², в общей комнате – до 5 мм на площади 3,6 м²; до 6 мм на площади 3,5 м²; до 15 мм на площади 3,8 м², в спальне - до 4 мм на площади 0,4 м²; до 6 мм на площади 5,7 м²; до 8 мм на площади 1,7 м²; до 10 мм на площади 7,5 м²; до 30 мм на площади 2,6 м², в санитарном узле – до 6 мм на площади 1,6 м²; до 7 мм на площади 1,5 м², в туалете - до 7 мм на площади 1,5 м²; до 16 мм на площади 1,4 м². В результате исследования поверхности стен, были установлены отклонения от допустимых значений, указанных в технических актах, а именно: местные неровности (недопустимые отклонения поверхности), выполненные согласно – ГОСТ 26433.0-85 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 3.12 «При окраске и оклейке обоями качество подготовленных оснований должно удовлетворять следующим требованиям: Основания, подготовленные под окраску, оклейку синтетическими обоями на бумажной и тканевой основе, а также с нанесенным в заводских условиях клеящим составом должны удовлетворять требованиям табл.9.» отделочных покрытий стен в соответствии с проектными решениями – окраска стен (в помещениях коридора, общей комнаты, спальни, кухни, санитарного узла, туалета) производилось на неподготовленную поверхность (выравнивающий слой под окраской выполнен с нарушением ТР 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11. Малярные и обойные работы» гл. 3. контроль качества при подготовке поверхностей строительных конструкций под окраску, отделку фактурными составами, оклейку обоями. 3.2. Контролируемые параметры и средства контроля. п. 4. «Отклонения плоскости от вертикали (стен) или горизонтали (потолков): Величина предельных отклонений простой окраски или оклейки обоями составляет 3 мм на 1 м высоты, длины, но не более 15 мм на всю высоту или длину помещения»). Во всех помещениях жилой квартиры зафиксированы шероховатости, следы затирки, трещины на отделочных покрытиях стен (окраска), по характерным признакам по причине недостаточной адгезии (сцепления) отделочных покрытий и основания стен (не соответствует эксплуатационным характеристикам для помещений с повышенной влажностью), что является нарушением СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 3.25. «Огрунтовка поверхностей должна производиться перед окраской малярными составами, кроме кремний-органических. Огрунтовку необходимо выполнять сплошным равномерным слоем, без пропусков и разрывов. Высохшая грунтовка должна иметь прочное сцепление с основанием, не отслаиваться при растяжении, на приложенном к ней тампоне не должно оставаться следов вяжущего. Окраску следует производить после высыхания грунтовки». В ходе проведения осмотра в помещении коридора было зафиксировано, что поверхность стен имеет докраски отличным от основного цвета поверхности стен, что не соответствует требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 3.67. «Требования, предъявляемые к готовым отделочным покрытиям, приведены в табл.15: Поверхности, окрашенные малярными безводными составами, должны иметь однотонную глянцевую или матовую поверхность. Не допускаются просвечивания нижележащих слоев краски, отслоения, пятна, морщины, потеки, видимые крупинки краски, сгустки пленки на поверхности, следы кисти и валика, неровности, отпечатки высохшей краски на приложенном тампоне». Для устранения обнаруженных дефектов необходимо произвести демонтаж окраски в помещениях коридора, общей комнаты, спальни, кухни, санитарного узла, туалета на общей площади 175,6 м². Выровнять вертикальную поверхность стен путём зачистки и шпатлевания (местные

неровности) на площади 52,7 м², загрунтовать, подготовить поверхность под окраску, выполнить окраску поверхности стен на общей площади 175,6 м², согласно СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; ТР 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11. Малярные и обойные работы».

В ходе визуального и инструментального осмотра квартиры экспертами установлено, что поверхность потолка во всех помещениях квартиры окрашена водоземлемыми составами белого цвета. Поверхность потолка имеет местные неровности (наплывы, перепады до 8 мм на длину измерения 2 метра), при замерах отклонений плоскости по горизонтали установлены отклонения, превышающие предельно допустимые значения: в коридоре – до 5 мм на площади 0,8 м², в кухне – до 6 мм на площади 0,8 м², в общей комнате – до 8 мм на площади 3,1 м², в спальне - до 7 мм на площади 1,1 м², в санитарном узле – отклонения от допустимых значений не зафиксированы, в туалете - отклонения от допустимых значений не зафиксированы. Данные дефекты являются нарушением: СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 3.12, таблица №9 и №10; ТР 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11. Малярные и обойные работы» гл. 3. контроль качества при подготовке поверхностей строительных конструкций под окраску, отделку фактурными составами, оклейку обоями. 3.2. Контролируемые параметры и средства контроля. п. 4. «Отклонения плоскости от горизонтали (потолков): Величина предельных отклонений простой окраски составляет 3 мм на 1 м высоты, длины, но не более 15 мм на всю высоту или длину помещения». В помещениях коридора, общей комнаты, спальни, кухни, санитарного узла были зафиксированы трещины, шероховатости, некачественное устройство отделочных покрытий, что является нарушением СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 3.12. « При окраске и оклейке обоями качество подготовленных оснований должно удовлетворять следующим требованиям: поверхности при окраске масляными, клеевыми, водоземлемыми составами и оклейке обоями должны быть сглаженными, без шероховатости; поверхностные трещины раскрыты, огрунтованы, заполнены шпатлевкой на глубину не менее 2 мм и отшлифованы; раковины и неровности огрунтованы, прошпатлеваны и сглажены; отслоения, потеки раствора, следы обработки затирочными машинами удалены». Для устранения обнаруженных дефектов необходимо поверхность потолка в помещениях коридора, общей комнаты, спальни, кухни выровнять на общей площади 5,8 м², оштукатурить, и окрасить в помещениях коридора, общей комнаты, спальни, кухни, санитарного узла на общей площади 64,8 м². Работы производить в соответствии с СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; ТР 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11. Малярные и обойные работы».

При визуальном и инструментальном осмотре оконных блоков, экспертами не было зафиксировано отклонений изделий от вертикали. В помещении кухни было зафиксировано провисание створки оконных блоков, что является нарушением СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» п. 5.2.6 «Провисание открывающихся элементов (створок, полотен, форточек) в собранном изделии не должно превышать 1,5 мм на 1 м ширины». В ходе осмотра было зафиксировано неплотное прилегание резинового уплотнителя оконных блоков, что является нарушением ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей» п. 5.6.16: «Прилегание уплотняющих прокладок должно быть плотным, препятствующим проникновению воды». В ходе исследования были зафиксированы трещины в местах примыкания оконных блоков, что является нарушением ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проёмам. Общие технические условия» п. Г.2.1 «Места примыкания накладных внутренних откосов (независимо от их конструкции) к коробке оконного блока и монтажному шву должны быть герметизированы, при этом должны выполняться мероприятия, исключающие в период эксплуатации проявление трещин и щелей (например, уплотнение примыканий герметиками или другими материалами, обладающими достаточной деформационной устойчивостью)». Для устранения обнаруженных дефектов необходимо выполнить регулировку двух створок оконных блоков. Выполнить устройство герметизации оконных блоков. Выполнить ремонт и восстановление герметизации витражного остекления резиновыми уплотнителями, согласно ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей». Технические условия. Работы производить согласно ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей», ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проёмам. Общие технические условия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия».

В ходе визуального и инструментального осмотра экспертами входного блока было зафиксировано неплотное прилегание резинового уплотнителя, что не соответствует требованиям ГОСТ 31173-2003. «Блоки дверные стальные. Технические условия» п. 5.1.8 «В конструкциях наружных и входных в квартиру дверных блоков (для повышения звукоизоляции и сопротивления теплопередаче) рекомендуется устанавливать не менее двух контуров уплотняющих прокладок. Уплотняющие прокладки должны устанавливаться по всему периметру притвора. Зазоры в стыках прокладок не допускаются. Прилегание прокладок должно быть плотным. Уплотняющие прокладки для наружных дверных блоков должны быть стойкими к климатическим и атмосферным воздействиям и испытаны на долговечность в испытательных центрах, аккредитованных на право проведения таких испытаний», п. 5.4.5 «Уплотняющие прокладки должны изготавливаться из атмосфероморозостойких эластичных полимерных материалов по ГОСТ 30778. Прилегание уплотняющих прокладок должно быть плотным, препятствующим проникновению воды. Уплотняющие прокладки должны устанавливаться непрерывно по всему периметру притвора», п. 7.2.6 «Плотность прилегания и правильность установки уплотняющих прокладок, дверных приборов, крепежных и других деталей, цвет и отсутствие трещин в сварных соединениях, маркировку и упаковку проверять визуально. Для определения плотности прилегания уплотняющих прокладок сопоставляют размеры зазоров в притворах и степень сжатия прокладок, которая должна составлять не менее 1/5 высоты необжатой прокладки. Замеры производят штангенциркулем или линейкой по ГОСТ 427. Плотность прилегания уплотняющих прокладок при закрытых полотнах допускается определять по наличию непрерывного следа, оставленного красящим веществом (например, цветным мелом), предварительно нанесенным на поверхность прокладок и легко удаляемым после проведения контроля». В помещении кухни при осмотре балконного блока было зафиксировано, что балконная дверь не имеет плотного притвора, что является нарушением ГОСТ 30970-2014 «Блоки дверные из поливинилхлоридных профилей. Общие технические условия» п. 5.7.6 «Конструкции запирающих приборов и петель должны обеспечивать плотный и равномерный обжим прокладок по всему контуру уплотнения в притворах». В помещении общей комнаты было зафиксировано повреждение поверхности полотна, что является нарушением ГОСТ 475-78 «Двери деревянные. Общие технические условия». Также не был закреплен наличники дверных блоков и отсутствуют дверные ручки. Для устранения обнаруженных дефектов необходимо произвести ремонт балконной двери. Выполнить снятие

полотна и навеску по уровню с заменой на новое. Осуществить ремонт и восстановление герметизации металлического блока. Осуществить демонтаж наличников дверных блоков и обратный монтаж с креплением наличников без замены на новые, установку дверных ручек. Работы производить согласно СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции», СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», ГОСТ 31173-2003. «Блоки дверные стальные. Технические условия», ГОСТ 475-78 «Двери деревянные. Общие технические условия», ГОСТ 30970-2014 «Блоки дверные из поливинилхлоридных профилей. Общие технические условия».

В ходе визуального и инструментального осмотра экспертами инженерных и санитарных систем в представленной жилой квартире было зафиксировано, что радиатор отопления имеет отклонение от горизонтального уровня, превышающее допустимые значения, регламентируемые СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий» п.6.4.1 «Уклоны подводов к отопительным приборам следует выполнять от 5 до 10 мм на длину подводки в сторону движения теплоносителя. При длине подводки до 500 мм уклон труб выполнять не следует». Также была зафиксирована некачественная окраска стояков отопления, что не соответствует требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». В помещениях санитарного узла и туалета было зафиксировано, что санитарные приборы установлены не по горизонтальному уровню, что является нарушением СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий» «Санитарные приборы должны быть установлены по отвесу и уровню». Для устранения обнаруженных дефектов необходимо выполнить окраску стояков отопления. Произвести демонтаж санитарных приборов и обратный монтаж санитарных приборов по уровню. Произвести демонтаж радиаторов отопления и обратный монтаж радиаторов отопления без замены на новые. Работы производить в соответствии СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий. Актуализированная редакция СНиП 3.05.01-85» СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» ТР 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11. Малярные и обойные работы», СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».

Стоимость ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов, составит: 123 365,46 руб.

Как разъяснено Пленумом Верховного Суда РФ в постановлении от 23 июня 2015г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», применяя статью 15 ГК РФ, следует учитывать, что по общему правилу лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков (п. 11). При разрешении споров, связанных с возмещением убытков, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 2 статьи 15 ГК РФ) (п.13).

Таким образом, для восстановления нарушенного права, связанного с приведением квартиры в надлежащее строительное – техническое состояние, Буркова О.И. необходимо понести затраты в размере, установленном экспертом в размере 123 365,46 руб.

Разрешая исковые требования Буркова О.И. в части взыскания неустойки за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя, суд исходит из следующего.

Так, из разъяснений Верховного Суда РФ, изложенных в п. 36 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04 декабря 2013 г., следует, что при рассмотрении дел по требованиям о безвозмездном устранении в разумный срок выявленных недостатков, о возмещении расходов по их устранению, предъявленным гражданами застройщику, размер взыскиваемой неустойки за нарушение соответствующих сроков определяется в соответствии со статьей 28 (пункт 5) Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

Согласно ч. 1 ст. 31 Закона РФ «О защите прав потребителей», требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), 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 Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

С учетом того, что требования истца о возмещении убытков ООО «СК «Реставрация» в десятидневный срок с момента получения ими претензий – ДД.ММ.ГГГГ удовлетворены не были, то на основании ч.5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка, в пределах заявленных истцом требований, самостоятельно сниженная истцом до пределов стоимости работ по устранению недостатков квартиры в размере 123 365,46 руб. (123 365,46 руб. x 3% x 311 дней (ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) = 1 150 999,75 руб.

Вместе с тем, суд не находит оснований для снижения неустойки ниже чем определил истец в иске, поскольку ответчиком не представлено доказательств о ее несоразмерности нарушенному обязательству и наличии исключительных обстоятельств свидетельствующих о необходимости ее снижения.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

Как разъяснено в п. 8 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20 декабря 1994 г. N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда", размер компенсации зависит от характера и объема причиненных истцу нравственных или физических страданий, степени вины ответчика в каждом конкретном случае, иных заслуживающих внимания обстоятельств, и не может быть поставлен в зависимость от размера удовлетворенного иска о возмещении материального вреда, убытков и других материальных требований. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Степень нравственных или физических страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда, индивидуальных особенностей потерпевшего и других конкретных обстоятельств, свидетельствующих о тяжести перенесенных им страданий.

Учитывая фактические обстоятельства дела, требования разумности и справедливости, суд полагает определить к взысканию размер компенсации морального вреда в сумме 5 000 руб.

В силу п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» и с учетом позиции, изложенной в п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу каждого потребителя независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Таким образом, с ответчика в пользу истца необходимо взыскать штраф в размере пятидесяти процентов от присужденной истцу суммы, в размере 125 865,46 руб. $((123\ 365,46 + 123\ 365,46 + 5000)/2)$.

Оснований для применения ст. 333 ГК РФ и снижения размера штрафа и неустойки, суд не усматривает. Как следует из фактических обстоятельств дела, количества и характера недостатков, о которых заявлено истцом, длительного периода просрочки не исполнения законных требований потребителя, не принятием мер к добровольному исполнению требований потребителей в какой-либо части, уже с учетом, полученного в ходе судебного разбирательства экспертного заключения, кроме того, каких-либо исключительных обстоятельств, ответчиком не представлено. Таким образом, подлежащий взысканию с ответчика штраф и неустойку нельзя признать несоразмерным последствиям нарушения обязательства, поэтому оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст.94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате экспертам и другие признанные судом необходимыми расходы.

Для восстановления нарушенных прав Буркова О.И., он был вынужден обратиться к ООО «Афина Плюс». Стоимость проведения строительно-технической экспертизы составила 18 000 руб., что подтверждается договором на оказание услуг по проведению строительно-технической экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ и квитанцией № от ДД.ММ.ГГГГ. (л.д. 29-30)

В связи с этим, суд полагает необходимым взыскать 18 000 руб., в счет возмещения понесенных истцом судебных расходов с ответчика ООО «СК «Реставрация» в его пользу.

Положениями ст. 100 ГПК РФ определено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В соответствии с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 17.07.2007 года № 382-О-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и, тем самым, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

По смыслу нормы, содержащейся в ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, разумные пределы расходов являются оценочным понятием, четкие критерии их определения применительно к тем или иным категориям дел законом не предусматриваются. Размер подлежащих взысканию расходов на оплату услуг представителя суд определяет в каждом конкретном случае с учетом характера заявленного спора, степени сложности дела, затраченного представителем на ведение дела времени, объема фактически оказанных стороне юридических услуг, соразмерности защищаемого права и суммы вознаграждения, а также иных факторов и обстоятельств дела.

При определении суммы, подлежащей взысканию с ответчика в счет возмещения расходов истца на оплату юридических услуг представителя, суд исходит из того, что их оплата подтверждена договором об оказании юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ заключенного между Бурковым О.И. и Останиной А.А. и распиской от ДД.ММ.ГГГГ о получении денежных средств на сумму 25 000 руб. за оказание следующих услуг: составление претензии, составление и направление искового заявления, представительство интересов в суде. (л.д. 108-110)

Расходы на оплату услуг представителя суд определяет по правилам ст. 100 ГПК РФ, в соответствии с конкретными обстоятельствами дела, с учетом объема выполненных представителем работ, требованиями разумности и справедливости в сумме 20 000 руб.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика ООО «СК «Реставрация» подлежит взысканию государственная пошлина в размере 5 967,31 руб. в доход местного бюджета (5 667,31 руб. - за требования имущественного характера и 300 руб. - за требование о компенсации морального вреда), от уплаты которой истец освобожден.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Буркова ОИ - удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СК «Реставрация» в пользу Буркова ОИ убытки в размере 123 365 рублей 46 копеек, неустойку – 123 365 рублей 46 копеек, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф – 125 865 рублей 46 копеек, судебные расходы – 38 000 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СК «Реставрация» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 5 967 рублей 31 копейку.

Решение может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд с подачей жалобы через Ленинский районный суд г.Красноярска в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья: О.В. Присяжнюк
Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ.