

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

19 июля 2017 года г. Красноярск  
Железнодорожный районный суд г. Красноярска в составе:  
председательствующего судьи Панченко Л.В.,  
при секретаре Севостьяновой Н.А.,  
с участием представителя ответчика Надмитовой О.В., действующей на основании доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, сроком по ДД.ММ.ГГГГ,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Куликова Владислава Юрьевича к Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» о защите прав потребителя,  
У С Т А Н О В И Л:

Куликов В.Ю. обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» (далее ООО «СК «Реставрация») о защите прав потребителя, мотивировав свои требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Строительная компания «Реставрация» (застройщик) и ООО «ЭлКрай» заключен договор участия в долевом строительстве №-А3, согласно которому застройщик обязался построить и передать ООО «ЭлКрай» двухкомнатную <адрес> Согласно Справке № от ДД.ММ.ГГГГ, выданной ООО «Строительная компания «Реставрация», Объект долевого строительства со стороны ООО «ЭлКрай» оплачен полностью.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ЭлКрай» и Куликовым В.Ю. был заключен договор уступки прав требования, согласно которому Куликов В.Ю. приобрел право требования от ООО «Строительная компания «Реставрация» объекта долевого строительства со всеми правами и обязанностями, вытекающими из договора участия в долевом строительстве №-А3 от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно Справке № от ДД.ММ.ГГГГ, выданной ООО «ЭлКрай», объект долевого строительства со стороны Куликова В.Ю. оплачен полностью.

Согласно п. 4.2.2. договора участия в долевом строительстве №-А3 от ДД.ММ.ГГГГ застройщик обязан передать Куликову В.Ю. объект долевого строительства по акту приема-передачи до ДД.ММ.ГГГГ. Вследствие изменения нумерации, квартире истца был присвоен №. Полный адрес объекта: <адрес>

Примерно ДД.ММ.ГГГГ истцом было получено уведомление от ООО «Строительная компания «Реставрация» о готовности к передаче объекта долевого строительства. Выдача ключей и подписание акта приема-передачи была назначена на ДД.ММ.ГГГГ. В указанную дату при приемке объекта долевого строительства были выявлены следующие недостатки: углы в столовой и прихожей не были выведены на 90 градусов; во входной двери не было смотрового глазка; требовалась регулировка оконных ручек окон (особенно в столовой и большой комнате); окна и подоконники были загрязнены, в связи с чем не было возможности определить их целостность; батареи были в следах белой краски и с остатками монтажной пены; распределительная коробка в прихожей была зашпатлевана и побелена, т.е. доступ к ней был ограничен; стена справа от двери имела неровности; не выровнены декоративные углы откоса окна; на балконе в кладке кирпичей имелись щели; на балконе пластиковые створки с щелями; неровный пол на балконе; на подоконнике, возле балкона подлежит замене боковая облицовка. Указанные недостатки были зафиксированы в акте осмотра ДД.ММ.ГГГГ. Позднее были зафиксированы ряд замечаний, а именно: проход в столовую имеет неровный вход (одна часть прохода ниже другой); в некоторых частях квартиры нет электричества в патронах для ламп накаливания.

При осмотрах ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ часть замечаний были устранены (за исключением промывки элементов окон и радиаторов). Истец, посчитав указанные недоработки не являющимися основанием для отказа в принятии квартиры, принял объект долевого строительства, после чего обратился к <данные изъяты> для проведения строительно-технической экспертизы, о чем уведомил ответчика.

Согласно заключению № СТЭ-199/08-16 экспертом было установлено наличие дефектов, допущенных ответчиком при строительстве квартиры, а также необходимость их устранения, стоимость которых составила 351 419,28 руб. За услуги по экспертизе истцом было уплачено 18 000 руб.

ДД.ММ.ГГГГ истец предъявил ответчику претензию с требованием о выплате денежных средств в размере 351 419,28 руб. В ответ на которую, ответчик признал обоснованность требований истца в размере 180 879 руб. и просил представить реквизиты для перечисления денежных средств. Письмом от ДД.ММ.ГГГГ ответчику был дан ответ с запрашиваемой информацией, однако денежные средства ответчиком переведены не были.

Действиями (бездействием) ООО «Строительная компания «Реставрация» истцу был причинен моральный вред, выразившийся в следующем: истец присутствовал при приемке квартиры 7 раз, для чего был вынужден терять свое рабочее время; устранение недостатков производилось на протяжении четырех месяцев и недостатки не были устранены полностью; истец длительное время не мог переехать в собственную квартиру; застройщик долгое время не выдавал ключи от квартиры; в отсутствие акта истец не мог зарегистрировать на квартиру право собственности; в связи с чем, испытывал нервное напряжение из-за возникшей ситуации.

На основании изложенного, Куликов В.Ю., просит взыскать с ответчика в свою пользу: расходы на устранение недостатков, допущенных застройщиком, в сумме 351 419,28 руб.; неустойку, рассчитанную в соответствии с ч. 5 ст. 28 ФЗ «О защите прав потребителей», в сумме 295 192,19 руб.; убытки, в виде расходов на проведение экспертизы в сумме 18 000 руб.; компенсацию морального вреда в сумме 50 000 руб.; штраф, в соответствии с ч. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей»; юридические услуги в сумме 10 000 руб.

Истец Куликов В.Ю. в судебное заседание не явился, надлежащим образом извещался о времени и месте судебного заседания, представил письменные пояснения по делу, в которых ходатайствовал о проведении судебного заседания в свое отсутствие, настаивал на удовлетворении заявленных требований в полном объеме. Указал, что заключение судебной строительно-технической экспертизы <данные изъяты> не может быть принято судом во внимание, поскольку эксперт вышел за рамки своих полномочий и позволил суждения о качестве досудебной экспертизы, проведенной <данные изъяты>. Эксперт <данные изъяты> не ответил на поставленные вопросы, а исследовал только те недостатки, которые не были устранены истцом. При этом, при их обследовании эксперт <данные изъяты> и <данные изъяты> пришли к идентичным выводам. Указанное подтверждает то, что заключение <данные изъяты> было проведено надлежащим образом, без каких-либо злоупотреблений. Поскольку заключение <данные изъяты> является не полным, оно не может быть положено в основу решения.

Представитель ответчика ООО «СК «Реставрация» Надмитова О.В., действующая на основании доверенности, в судебном заседании с иском не согласилась, по основаниям изложенным в письменных возражениях

по делу, поддержала письменные возражения, в которых указала, что истец не обосновано заявил требование о взыскании стоимости устранения недостатков 351 419, 28 руб. Представленное в качестве подтверждения денежной суммы, необходимой на устранение недостатков в <адрес>, заключение <данные изъяты>. №СТЭ-199/08-16 невозможно считать объективным, всесторонним, полным исследованием, поскольку выводы специалиста находятся в противоречии с действительными обстоятельствами дела и исходными данными, представленными для исследования, а локальный сметный расчет по устранению недостатков качества выполненных внутриквартирных работ необоснованно завышен и является недостоверным. Проведение экспертизы осуществлялось с явным нарушением, что, непосредственно, повлияло на результат заключения и стоимость устранения недостатков, указанную в сметном расчёте. В частности, при исследовании экспертом производились замеры отклонений стен по вертикали не в соответствии с ГОСТ 26433.2-94, Межгосударственным стандартом «Правила выполнения измерений параметров зданий и сооружений» раздел средства и методы измерения. Помимо того, сметный расчёт содержит в себе необоснованные, завышенные суммы, которые значительно отличаются от тех, которые фактически необходимы для устранения недостатков. Кроме того, заключение, в нарушение ст. 86 ГПК РФ, не содержит подробного описания проведенного исследования, обоснования сделанных выводов. В исследовательской части экспертного заключения не указаны примененные методики, методы и приемы, которыми эксперт руководствовался, отсутствует указание на научную базу. Ссылки на СНиП нельзя отнести к научной базе. В связи с ненадлежащим качеством предоставленных копий материалов фото фиксации, не представляется возможным их идентифицировать с выводами, описанными в заключении. Не все зафиксированные экспертом недостатки имеют подтверждение в виде фото фиксации. В заключении № СТЭ-199/08-16 отсутствует предупреждение эксперта в соответствии с законодательством Российской Федерации об ответственности за дачу заведомо ложного заключения (ст. 307 УК РФ), сведения об участниках процесса, присутствующих при производстве экспертизы. Специалистом <данные изъяты> на стр. 7 представленного заключения указаны отклонения поверхностей потолка в помещении коридора — от 5 до 13 мм., в жилом помещении «4» - от 5 до 15 мм., что является допустимым отклонением, в соответствии с Таблицей № СНиП ДД.ММ.ГГГГ-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». При фиксации поверхностей пола от основания специалистом также не учтены все допустимые нормативные отклонения, предусмотренные СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия». На стр. 6 заключения № СТЭ-199/08-16 в помещениях 1,4,5,6 выявлены отклонения от 2 мм до 9 мм. В соответствии с Таблицей № 20 СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», отклонения плоскости элемента от горизонтали или заданного уклона могут составлять 0,2% соответствующего размера помещения, но не более 50 мм. Кроме того, неясно на каком основании специалистом в локальный сметный расчёт в «Раздел 2. Пол» включены такие работы как: разборка основания покрытий пола и устройство основания покрытий пола, тогда как для устранения неровностей поверхностей пола необходимо произвести работы по его выравниванию, для чего не требуется его разборка с последующим устройством. Кроме того, специалистом необоснованно поставлен на замену оконный блок в помещении «5», поскольку для устранения выявленного специалистом дефекта (отклонения от прямолинейности кромок профили створок оконного блока) не требуется замены оконного блока. Кроме того, применяемый при измерении строительный уровень «Stabila» не отвечает требованиям ГОСТ 9416-83 (Предельные отклонения основных размеров уровней и их деталей должны соответствовать для поворотного блока - 8-му качеству по ГОСТ 25347 и по ГОСТ 25349 (утвержденный Приказом Госстандарта от 18.02.2014 N 29-ст с 1 июля 2015 года введен в действие ГОСТ 25347-2013.). Помимо того, специалистом при исследовании использовались приборы иностранного производства, что заставляет усомниться в его компетентности в целом, так как изделия иностранного производства не изготавливаются по отечественным нормативам. Специалистом значительно увеличена итоговая сумма, необходимая на устранение недостатков, что подтверждается локальным сметным расчётом от 14.09.2016 г., где сумма, необходимая на устранение недостатков составляет: 180 879 рублей, с исключением необоснованно включенных в локальный сметный расчёт, прилагаемый к заключению № СТЭ-199/08-16, материалов и работ (разборка основания покрытия пола, устройство основания покрытия пола, разборка оконного блока, установка оконного блока из ПВХ профиля, установка подоконной доски ПВХ, подоконная доска ПВХ, установка металлического оконного отлива, облицовка оконных откосов пластиком). Указанные обстоятельства были изложены в ответе на претензию исх. №1524 от 16.09.16. где также было предложено провести независимую экспертизу на предмет установления недостатков и определения суммы, необходимой для их устранения, а также просили сообщить реквизиты счета для перечисления денежных средств. Указанные обстоятельства подтверждаются заключением судебной строительной технической экспертизы, которой установлена стоимость устранения недостатков в размере 68 702 руб.

Истец не обосновано заявил требование о взыскании неустойки в связи с неисполнением требований потребителя в добровольном порядке. Предъявил требования к ответчику без указания реквизитов, на которые застройщик должен был перечислить денежные средства, что расценивается как просрочка кредитора, и в силу пунктов 2 и 3 статьи 406 ГК РФ освобождает должника от уплаты процентов.

В случае взыскания неустойки, представитель ответчика ходатайствовал о ее снижении исходя из положений статей 330 (пункт 1). 333 (пункт 1). 401 (пункт 3), в случае установления ее явной несоразмерности последствиям нарушения ответчиком обязательств. При удовлетворении требования о взыскании штрафа в размере 50% от суммы, присужденной в пользу потребителя в соответствии с Законом «О защите прав потребителей» ответчик также просит применить аналогию Закона (ст.6 ГК РФ) и снизить его размер в силу ст. 333 ГК РФ. Полагал, что требования компенсации морального вреда подлежат снижению, а требования истца о взыскании денежных средств на оплату услуг ИП Бастрикова в размере 18 000 руб. не подлежат удовлетворению, как документально не подтвержденные, поскольку квитанция к приходному кассовому ордеру, без кассового чека, является недостоверным и недопустимым доказательством.

Представители третьих лиц ООО «ЭлКрай», ООО «Компания Контур М» в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела извещены надлежащим образом, о причинах неявки суд не уведомили, ходатайств об отложении рассмотрения дела не представили.

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.

Кроме того, по смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства. Поэтому неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения

дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации права на непосредственное участие в судебном разбирательстве, иных процессуальных правах.

В этой связи, полагая, что истец, третьи лица, не приняв мер к явке в судебное заседание, определили для себя порядок защиты своих процессуальных прав, суд, с учётом приведённых выше норм права, рассмотрел дело в отсутствие неявившихся участников процесса, в силу ст. 167 ГПК РФ.

Заслушав представителя ответчика, эксперта, исследовав материалы дела, суд находит искимые требования подлежащими частичному удовлетворению, по следующим основаниям.

В соответствии с п.2 ст.1 ГК РФ, граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В силу ст. 1095 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина, либо имуществу юридического лица вследствие конструктивных, рецептурных или иных недостатков товара, работы или услуги, а также вследствие недостоверной или недостаточной информации о товаре (работе, услуге), подлежит возмещению продавцом или изготовителем товара, лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем), независимо от их вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

Согласно ч. 2 ст. 1096 ГК РФ, вред, причиненный вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем).

На основании ч. 1 ст. 1067 ГК РФ вред, причиненный вследствие недостатков товара, работы или услуги, подлежит возмещению, если он возник в течение установленного срока годности или срока службы товара (работы, услуги), а если срок годности или срок службы не установлен, в течение десяти лет со дня производства товара (работы, услуги).

В соответствии с ч. 1, 9 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» ( в редакции, действующей на момент возникновения спорных отношений), по договору участия в долевом строительстве 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.

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.

Согласно ч. 1 ст. 7 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 силу ч. 2 ст. 7 указанного Закона, 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. 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 (ч. 5).

В силу ч. 6 ст. указанного выше Федерального Закона в редакции от 03.07.2016 N 304-ФЗ, вступившего в законную силу с 01.01.2017 г., участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования, в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично, либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

В соответствии со ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Как установлено в судебном заседании, ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СК «Реставрация» (застройщиком) и ООО «ЭлКрай» (участником долевого строительства) заключен договор 112/21-А3 участия в долевом строительстве, в соответствии с которым, застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить <адрес> и после получения на разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – двухкомнатную квартиру № общей площадью с учетом холодных помещений 89,92 кв.м. (без учета 88,32 кв.м.) на 14-ом этаже в осях 1-6:А-Е. Цена договора сторонами определена в сумме 4 486 493 рубля (п.п. 1.1, 1.2, 2.1 договора).

Согласно п.п. 4.2.6, 4.2.7 договора участия долевого строительства 112/21-А3 от ДД.ММ.ГГГГ застройщик обязался организовать строительство объекта в соответствии с нормами и правилами производства строительных работ и действующим законодательством РФ. Также застройщик обязался обеспечить участника долевого строительства по его требованию всей необходимой информацией, документацией, связанными с работами по строительству объекта.

В соответствии с разделом 6 договора, объект долевого строительства передается участнику долевого строительства с чистовой отделкой стен и потолков, черновым устройством полов (бетонная стяжка), тройным остеклением окон, входной дверью, инженерными сетями и коммуникациями. Фундаменты- свайные; наружные и внутренние стены – кирпичные; внутренние стены – из полнотелого глиняного кирпича, несущие и межквартирные перегородки толщиной 380 мм, перегородки внутри квартир 120 мм. Наружная отделка фасада дома – из лицевого отделочного кирпича. Внутренняя отделка стенок и перегородок тамбуров, лестничных клеток, лифтовых холлов – штукатурка. Каждый подъезд оборудован лифтом, мусоропроводом, мусорокамерой. Система водоснабжения, отопления поквартирная. Предусмотрена телефонизация, домофонизация. Приобретение и установка санфаянса, межкомнатных дверей, устройство чистовых полов выполняется участником долевого строительства самостоятельно и не включается в цену договора. Качество объекта долевого строительства должно соответствовать требованиям, установленным СаНиП и условиям договора. Гарантийный срок на квартиру составляет 5 лет с момента передачи ее участнику долевого строительства по акту приема-передачи и 3 года на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав квартиры. Застройщик не несет ответственность за недостатки (дефекты) объекта, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа такого объекта, его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных требований к процессу его эксплуатации, либо вследствие его ненадлежащего ремонта, проведенного самим участником долевого строительства, или привлеченными ими третьими лицами. Застройщик обязуется устранять своими силами и за свой счет недоделки и дефекты, обнаруженные участником долевого строительства в пределах гарантийного срока в течение 30 дней с момента получения письменного требования участника долевого строительства.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «ЭлКрай» и Куликовым В.Ю. был заключен договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве №-А3 от ДД.ММ.ГГГГ, в отношении указанного выше объекта долевого строительства. Цена уступаемого права (требования) сторонами определена в 4 495 000 рублей.

Уведомлением от ДД.ММ.ГГГГ, полученным Куликовым В.Ю. ДД.ММ.ГГГГ, истец был приглашен на передачу квартиры ДД.ММ.ГГГГ.

Из указанных Куликовым В.Ю. замечаний, датированных ДД.ММ.ГГГГ, в квартире <данные изъяты> при входе в квартиру правый угол не равен 900; на балконе в кладке кирпичей имеются щели; на балконе криво установлен облицовочный пластик.

Как указал истец в исковом заявлении, ДД.ММ.ГГГГ квартира была им принята, ответчиком дата передачи квартиры не оспаривалась.

В связи с выявленными в квартире недостатками, допущенными застройщиком, для определения размера стоимости работ, необходимых для их устранения, Куликов В.Ю. обратился к <данные изъяты> по заключению которого (№СТЭ-119/08-16) стоимость затрат на устранение дефектов, обнаруженных в квартире по адресу: <адрес>, составляет 351 419 рублей 28 копеек.

ДД.ММ.ГГГГ Куликов В.Ю. обратился в адрес ответчика с претензией о выплате денежных средств в сумме 351 419 рублей 28 копеек, в соответствии с заключением <данные изъяты> и расходов на проведение экспертизы.

В ответ на претензию, ДД.ММ.ГГГГ, и ДД.ММ.ГГГГ указывая на отсутствие конкретизации специалистом выявленных недостатков пола, неправомерное включение к замене оконного блока, ООО СК «Реставрация» предложила истцу 180 879 рублей для устранения недостатков в объекте долевого строительства, с проектом соглашения о возмещении расходов и просьбой указания реквизитов для перечисления денежной суммы.

Не согласившись с размером предложенного ответчиком стоимости устранения недостатков, истец обратился с настоящим иском в суд.

По ходатайству стороны ответчика по делу была назначена судебная строительная экспертиза в ООО «Квазар».

Согласно заключению <данные изъяты> № от ДД.ММ.ГГГГ, в <адрес> имеются недостатки строительно-монтажных и отделочных работ, не соответствующие техническому регламенту, проектной документации, стандартам предприятия, градостроительным регламентам и другим обязательным требованиям, а именно: СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; ВСН 9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях»; СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»; СП 50.113330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»; СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»; ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»; ГОСМТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия»; ТР.94.11-05 «Технический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ.11. Малярные и обойные работы»; СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий». Качество строительных работ в квартире не соответствует условиям договора долевого участия №112/21-А3 ( а именно п. 4.2.6). Недостатки пола, стен и потолка, а также оконных блоков, не могли возникнуть в результате механического воздействия самим участником долевого строительства, либо третьими лицами при нарушении требований эксплуатации. 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, составляет 68 701 рубль 96 копеек.

Допрошенный в судебном заседании эксперт <данные изъяты>» ФИО1, будучи предупрежденным об уголовной ответственности по ст. 307, 308 УК РФ, пояснил, что на основании определения суда от ДД.ММ.ГГГГ производил экспертизу № от ДД.ММ.ГГГГ, при производстве которой были даны ответы на все поставленные судом вопросы. Во время непосредственного осмотра квартиры выявить наличие недостатков строительно-монтажных работ, допущенных застройщиком (за исключением санузла, коридора и балкона) не представилось возможным по причине выполненных в квартире ремонтных работ. Эксперты ООО «Квазар» в своем заключении не давали оценку качеству заключению <данные изъяты> а руководствовались определением Железнодорожного районного суда, в соответствии с которым при невозможности во время непосредственного осмотра жилой квартиры выявить недостатки строительно-монтажных работ, необходимо было использовать данные осмотра квартиры, произведенного до ремонта, содержащиеся в заключении <данные изъяты>. №СТЭ-199/08-16. Однако, определить достоверность указанных <данные изъяты>. площадей зафиксированных отклонений, факт наличия дефектов (недостатков) в спорной квартире, не представляется возможным по причине отсутствия необходимой конкретной информации в заключении ИП Бастрикова, а именно по фотографиям <данные изъяты> (в материалах гражданского дела №): нет привязки к помещениям; не возможно определить, в каком конкретно помещении зафиксированы отклонения; не представляется возможным определить, надлежащим ли образом выполнены измерения; не представляется возможным определить площади зафиксированных отклонений. Акт осмотра помещений отсутствует.

Мнение истца о том, что эксперты <данные изъяты> должны использовать только фотоматериалы, представленные в материалах дела досудебной экспертизы, является ошибочным. Экспертами <данные изъяты> были изучены все материалы гражданского дела №, в том числе проанализировано заключение <данные изъяты>. и данные из локально-сметного расчета. При этом на фотографиях <данные изъяты> ярко выражены зафиксированные в ходе осмотра недостатки. В текстовой части заключения эксперта <данные изъяты>» № при описании дефектов имеются ссылки на помещения, в которых были зафиксированы те или иные недостатки строительно-монтажных и отделочных работ, указана их площадь, которая отсутствует в заключении <данные изъяты>. Практически идентичные выводы экспертизы <данные изъяты>» и заключения <данные изъяты> относительно площадей некачественно выполненных работ в квартире (в отношении тех недостатков, которые до настоящего времени не были устранены) не являются свидетельством того, что замеры, произведенные <данные изъяты> при подготовке заключения, были произведены надлежащим образом. Кроме того, ответчик ООО «СК «Реставрация» в ходе проведения экспертизы, предоставил экспертам проектную документацию на жилой дом по адресу: <адрес> а именно: «Экспликация полов. Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (III очередь строительства) <адрес> ВП 342/11-01-АР»; «Ведомость отделки помещений. Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями (III очередь строительства) <адрес>. ВП 342/11-01-АР».

При определении размера стоимости устранения недостатков строительно-монтажных работ, суд берет за основу заключение судебной строительно-технической экспертизы, принимает его, как допустимое доказательство стоимости работ по устранению недостатков. Поскольку, заключение судебной экспертизы, подготовленное <данные изъяты> является надлежащим доказательством - судебная экспертиза проведена с соблюдением требований статей 84 - 86 ГПК РФ, лицом, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ним вопросов, эксперт, проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, указанное заключение эксперта мотивировано, составлено им в пределах своей компетенции, эксперт имеет соответствующую квалификацию и стаж экспертной работы, при экспертном исследовании использованы специальные методики.

Также суд принимает во внимание, что в соответствии с п. 7.3 СП 13-102-2003 Правил обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений, при визуальном обследовании выявляются и фиксируются видимые дефекты и повреждения, производятся контрольные обмеры, делается описание, зарисовки, фотографии дефектных участков, составляются схемы и ведомости дефектов и повреждений с фиксацией их мест и характера. В силу СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия» содержится перечень технических требований к покрытиям, а также указаны метод, объем и вид регистрации.

Однако, в заключении специалиста <данные изъяты> отсутствуют конкретные указания на отклонение от строительных норм и правил; площадь размера строительных недостатков не указана; пояснения к имеющимся фотографиям отсутствуют, как и отсутствуют указания на место их фиксации. Напротив, в исследовательской части заключения <данные изъяты> указанные необходимые сведения имеются.

Кроме того, суд принимает во внимание, что судебная экспертиза проведена с участием сторон, и в распоряжение экспертов <данные изъяты> представлена проектная документация на дом.

Доказательств, отвечающих признакам допустимости и относимости того, что сумма ущерба определенная заключением судебной экспертизы явно занижена, или того, что экспертиза проведена с нарушением установленного Законом порядка, сторонами суду не представлено. Оснований не доверять данному заключению у суда не имеется.

Мнение истца о том, что в неотреставрированных помещениях выводы <данные изъяты> и <данные изъяты>» идентичны, и, следовательно, заключение <данные изъяты>. является надлежащим доказательством по делу, суд согласиться не может по изложенным выше основаниям.

Наличие в материалах дела проекта соглашения о возмещении судебных расходов от ДД.ММ.ГГГГ, подготовленного ООО СК «Реставрация» и направленного на подписание истцу, в котором ответчик согласился возместить истцу стоимость устранения недостатков в размере 180 879 рублей, правового значения для разрешения дела не имеет, поскольку ответчик в судебном заседании с данной суммой не согласен. Указанная сумма была обозначена ответчиком в ходе досудебного урегулирования спора только на основании заключения <данные изъяты> за исключением недостатков, связанных с отделкой пола и замены одного оконного блока. На момент разрешения спора ответчик согласился с размером ущерба, определенным экспертами <данные изъяты> оспаривая заключение <данные изъяты> и методы его исследования..

Таким образом, с ООО «СК «Реставрация» в пользу истца Куликова В.Ю. подлежит взысканию стоимость расходов, необходимых для устранения недостатков строительных и отделочных работ, определенных <данные изъяты>, в сумме 68 701 рубль 96 копеек.

Федеральным законом РФ 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» не предусмотрена ответственность в виде неустойки, в связи с неудовлетворением в

добровольно порядке требований дольщика о возмещении расходов на устранение недостатков квартиры, в этой части правоотношения регулируются Законом «О защите прав потребителей».

Вместе с тем, как следует из п. 5 ст. 28 Закона РФ «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 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.

ДД.ММ.ГГГГ ответчик получил претензию истца, о взыскании суммы для устранения недостатков в объекте долевого строительства в размере 351 419 рублей 28 копеек, и расходов в связи с организацией досудебной экспертизы в сумме 18 000 рублей.

Наличие и стоимость устранения недостатков в объекте долевого строительства в размере 68 701 рубль 96 копеек были подтверждены заключением судебной экспертизы <данные изъяты>

Истец просит взыскать неустойку с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ. В связи с тем, что ответчик не выплатил в полном объеме стоимость устранения недостатков в течение 10 дней (предусмотренных законом) после получения претензии.

Принимая указанных выше обстоятельствах, с ООО «СК «Реставрация» в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период, который следует исчислять по истечении 10-ти дней после получения ответчиком претензии, т.е. с ДД.ММ.ГГГГ (ДД.ММ.ГГГГ + 10 дн.) по ДД.ММ.ГГГГ.

Общий размер неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (дата определенная истцом) составляет 57 709 рублей 64 копейки, согласно следующего расчета: (68 701,96 руб. x 3% x 28 дн.).

Представителем ответчика заявлено ходатайство о снижении размера неустойки с учетом положений ст. 333 ГК РФ.

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 15.01.2015 N 6-О, положения Гражданского кодекса РФ о неустойке не содержат каких-либо ограничений для определения сторонами обязательства размера обеспечивающей его неустойки. При этом пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса РФ предусматривает право суда уменьшить неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - 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.

Согласно п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Доводы представителя ответчика о том, что размер штрафных санкций несоразмерен последствиям нарушения обязательства, суд признает убедительными, учитывая все существенные обстоятельства дела, степень вины ответчика, а также компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, который должен быть соразмерен последствиям нарушения обязательства, при этом, под соразмерностью предполагается выплата кредитором такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

С учетом требований закона и установленных по делу обстоятельств, суд полагает возможным применить положения ст.333 ГК РФ и снизить размер неустойки, подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца до 30 000 рублей.

Рассматривая требования истца о компенсации морального вреда, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (нравственные или физические страдания), действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, 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.

В соответствии со ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем, исполнителем, продавцом и т.д. прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии с п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при разрешении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку, при рассмотрении данного дела установлено, что ответчик нарушил права Куликова В.Ю. как потребителя, передав квартиру с недостатками, суд считает, что истцу был причинен моральный вред, который суд определяет, исходя из принципа справедливости и разумности, с учетом степени вины ответчика, в размере 5 000 рублей.

В соответствии с ч.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей», п.46 Постановления Пленума ВС РФ №17 от 28.06.2012 года «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 независимо от того, заявлялось ли такое требование суду. Сумму штрафа следует исчислять из всех присужденных потребителю сумм, включая убытки, неустойку и компенсацию морального вреда.

Учитывая, что судом удовлетворены требования потребителя, в связи с нарушением ответчиком его прав, сумма штрафа в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом, составляет 51 850 рублей 98 копеек, согласно расчета: (68 701,96 руб. + 30 000 руб. + 5 000 руб.) = 103 701,96 руб. x 50%).

При этом, предусмотренный законом о защите прав потребителей штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть - формой предусмотренной законом неустойки.

В силу статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе ее уменьшить.

Исходя из изложенного, применение статьи 333 ГК РФ возможно при определении размера как неустойки, так и штрафа, предусмотренных Законом РФ "О защите прав потребителей".

Принимая во внимание принципы разумности и справедливости, позволяющие с одной стороны применить меру ответственности к ответчику за ненадлежащее исполнение обязательства, а с другой стороны - не допустить неосновательного обогащения истца, учитывая, что размер подлежащих взысканию в пользу истца неустойки и штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства, суд полагает ходатайство ответчика о применении к спорным правоотношениям положений статьи 333 ГК РФ, правомерным и считает возможным снизить сумму штрафа, подлежащих взысканию в пользу Куликова В.Ю. до 30 000 рублей.

Согласно положениям ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно ч. 1 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 (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

В силу п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", при неполном (частичном) удовлетворении имущественных требований, подлежащих оценке, судебные издержки присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику - пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

Кроме того, как разъяснено в п. 22 вышеназванного Постановления Пленума ВС РФ, в случае изменения размера исковых требований после возбуждения производства по делу при пропорциональном распределении судебных издержек следует исходить из размера требований, поддерживаемых истцом на момент принятия решения по делу.

Согласно квитанции серии АА № от ДД.ММ.ГГГГ, к договору №СТЭ 15/08-16 на оказание услуг по проведению экспертизы, Куликов В.Ю. истец уплатил <данные изъяты> 18 000 рублей.

Поскольку расходы по оплате строительной экспертизы являлись необходимыми расходами при подаче иска в суд, подтверждены документально, указанные расходы в силу ст. 98 ГПК РФ подлежат взысканию в пользу истца Куликова В.Ю. с ответчика ООО «СК «Реставрация», пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований 19,5% (68701,96 x 100 / 351 419,28), в размере 3 500 рублей (19,5% от 18 000 руб.).

В силу ст. 100 ГПК РФ, за счет ответчика подлежат возмещению расходы истца по оплате услуг представителя в разумных пределах, с учетом подачи иска и участия в судебных заседаниях, исходя из степени участия, объема и сложности рассматриваемого дела.

При этом, суд учитывает, что нормой данной статьи стороне не гарантируется полное возмещение расходов на оплату услуг представителя, их размер должен определяться с учетом принципа разумности. 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.

В Определении от 17.07.2007 года N 382-О-О Конституционный Суд Российской Федерации указал, что суд обязан создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и интересов сторон; 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 части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. При этом суд не вправе произвольно уменьшать размера сумм, взыскиваемых в возмещение расходов по оплате услуг представителя.

Расходы в размере 10 000 рублей на оплату юридических услуг были понесены истцом, согласно квитанции от расписки от ДД.ММ.ГГГГ, акта от ДД.ММ.ГГГГ к договору от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного Куликовым В.Ю. с Петриченко А.Н., по консультации, составлении претензии, искового заявления, подготовки документов к исковому заявлению к ООО «СК «Реставрация» по иску об устранении недостатков квартиры по договору участия в долевом строительстве №-А3.

С учетом сложности дела, объема работы суд считает необходимым определить размер оплаты судебных расходов (составление претензии, искового заявления) в размере 5 000 рублей.

Согласно ст. 103 ГПК РФ, государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в местный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований, таким образом, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в сумме 3 461 рубль 06 копеек.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Куликова Владислава Юрьевича удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» в пользу Куликова Владислава Юрьевича стоимость устранения недостатков 68 701 рубль, неустойку 30 000 рублей,

компенсацию морального вреда 5 000 рублей, штраф 30 000 рублей, судебные расходы на оплату услуг представителя 5 000 рублей, расходы по оплате досудебной экспертизы 3 500 рублей.

В остальной части исковые требования истца оставить без удовлетворения.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Реставрация» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере 3 461 рубль 06 копеек.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Железнодорожный районный суд г. Красноярска в течение месяца с момента принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий: Л.В. Панченко

Решение принято в окончательной форме 24 июля 2017 года