

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 апреля 2017 года город Красноярск
Кировский районный суд в составе:
председательствующего судьи Ремезова Д.А.,
при секретаре Ерофеева В.А.,
с участием представителя истцов Никифоровой А.Э., действующей на основании доверенностей от 25.10.2016 года,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Мукатова ФИО10, Рямовой ФИО11 к Обществу с ограниченной ответственностью «Белые Росы» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Мукатов А.Р., Рямова А.В. обратились в суд с иском к ООО «Белые Росы» о защите прав потребителя, мотивировав свои требования тем, что 06.10.2014 года между ООО «Белые Росы» (Застройщик) и ФИО12» заключен договор участия в долевом строительстве № 17-1/85. Согласно данному договору, застройщик взял на себя обязательства построить жилой дом №17/1, входящий в состав многоэтажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта и закрытой автомобильной парковкой, расположенный по адресу: г.Красноярск, Свердловский район, район Абаканской протоки, жилой район «Пашенный». После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать ФИО13 квартиру (объект долевого строительства) со строительным номером 105 <адрес>

07.07.2015 года ФИО14» переуступило право требования по договору долевого участия ФИО15».

28.07.2015 года между ФИО16» и истцами заключен договор уступки права требования №, в соответствии с которым истцам перешло право требования объекта долевого строительства.

01.06.2016 года на основании одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства истцам была передана квартира, почтовый адрес: г.Красноярск, ул. <адрес>

При проживании в указанной квартире были выявлены строительные дефекты, допущенные застройщиком при производстве строительных и монтажных работ. Согласно проведенной истцом экспертизы, стоимость устранения дефектов составила 617 852 руб. 72 коп. В связи с этим, истцы 28.10.2016 года обратились к ответчику с претензией (получена 02.11.2016 года), однако претензия ответчиком не удовлетворена.

Поскольку действиями ответчика нарушены права и законные интересы заявителей, истцы просят взыскать с ответчика в равных частях (по 1/2) в пользу каждого из истцов расходы на проведение ремонтно-восстановительных работ в размере 617852,72 руб., убытки, обусловленные выдачей нотариальной доверенности, проведением экспертизы, почтовыми расходами, в размере 21807,40 руб., компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителей в размере 50% от суммы присужденной в пользу истцов.

Истцы Мукатов А.Р., Рямова А.В., о дате, времени и месте рассмотрения гражданского дела уведомлены надлежащим образом, в судебное заседание не явились.

Представитель ответчика Ирбеткина Д.А. в судебное заседание не явилась, о слушании дела извещена надлежащим образом. Согласно направленному отзыву на исковое заявление, ответчик не признает искимые требования. По мнению представителя ответчика, представленное в суд истцами заключение экспертизы выполнено на предмет соответствия жилого помещения требованиям национальных стандартов и сводов правил, не являющихся обязательными к применению. Из указанного заключения следует, что оценка соответствия жилого помещения требованиям Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», СНиП, СП, национальных стандартов (ГОСТ), включенных в перечень, утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 21.06.2010 года № 1047-р, не производилась. Наряду с этим представитель ответчика полагает, что заявленная истцами сумма компенсации морального вреда является завышенной и не может быть взыскана с ответчика в полном объеме.

Представители третьих лиц – ФИО17» о времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом, в судебное заседание не явились, ходатайств об отложении дела не поступало.

Суд, с учетом мнения представителя истцов, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие истцов, представителей ответчика и третьих лиц, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания.

Выслушав представителя истцов, исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований частично по следующим основаниям.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1, ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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 настоящей Федеральным законом.

Согласно ч. 1 ст. 7 названного выше Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует

условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В силу ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ 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 (часть 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока (часть 6).

Согласно ст. 18 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе, в том числе потребовать как от изготовителя, так и от продавца возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

В соответствии со ст. 13 Закона N 2300-1, за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Установлено, что 06.10.2014 года между ООО «Белые Росы» (Застройщик) и ФИО18» заключен договор участия в долевом строительстве №

Согласно указанному договору, застройщик обязался построить жилой дом №17/1, входящий в состав многоэтажных жилых домов со встроенными нежилыми помещениями, объектами соцкультбыта и закрытой автомобильной парковкой, расположенный по адресу: г.Красноярск, Свердловский район, район абаканской протоки, жилой район «Пашенный». После получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать ФИО19 квартиру (объект долевого строительства) со строительным номером 105 <адрес> (л.д. 77-80).

07.07.2015 года ФИО20» переуступило право требования по договору долевого участия ФИО21» (л.д. 81).

28.07.2015 года между ФИО22 и истцами заключен договор уступки права требования № в соответствии с которым истцам перешло право требования объекта долевого строительства (л.д.82-84).

01.06.2016 года на основании одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства истцам была передана квартира площадью 98,3 кв.м. почтовый адрес: г.Красноярск, <адрес> л.д.86).

На основании перечисленных выше документов за истцами зарегистрирована право собственности на названную выше квартиру, что видно из выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 18.07.2016 года (л.д.86).

В ходе эксплуатации жилого помещения истцами выявлены недостатки строительно-монтажных, отделочных работ, допущенные застройщиком, в связи с чем истцами проведена экспертиза. Согласно акту экспертизы от 07.10.2016 года №0050, стоимость восстановительного ремонта квартиры по адресу: г.Красноярск, ул.<адрес> составляет 617852,72 руб. Дефекты, установленные в квартире являются производственными, существенными, устранимыми (л.д. 14-94).

28.10.2016 года истцы обратились к ответчику с претензией относительно качества выполненных в жилом помещении строительных работ (получена 02.11.2016 года) и возмещении расходов по устранению недостатков. Однако стоимость вышеуказанных расходов до настоящего времени истцу не возмещена (л.д.95-97).

В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы от 15.03.2017 года № 052/17 (л.д. 144-196), в квартире <адрес> в г. Красноярске был выявлен ряд недостатков (дефектов), являющихся нарушением требований строительных норм и правил, проектно-сметной документации.

В частности, в результате замеров горизонтальной плоскости пола выявлены перепады и местные неровности, а именно перепады (отклонения плоскости покрытия основания пола, превышающие максимально допустимые значения) фиксировались на площади 2 кв.м. и на всей площади каждого из помещений квартиры. Зафиксирована некачественная сварка соединительных швов напольного покрытия в виде линолеума, повреждения линолеума. В помещениях гостиной и кухни-ниши полотно линолеума имеют различные оттенки. В помещениях коридора, гостиной, кухни-ниши, спальни №1, спальни №2 зафиксированы дефекты напольной стяжки. При этом марка по прочности материала стяжки не соответствует проектной. В помещениях санитарного узла, туалета, балкона зафиксированы нарушения при облицовке напольного покрытия керамической плиткой и керамическим плитусом. В результате простукивания пола и плитуса на предмет заполнения поднапольного покрытия на всей площади помещения выявлены пустоты. На балконе зафиксировано отсутствие напольной стяжки. Поверхность стен в помещениях квартиры (в коридоре, в кухне-нише, в гостиной, в спальнях №№1,2) имеет местные неровности и отклонения от допустимых значений, отсутствуют отделочные покрытия стен (обои). В помещениях санитарного узла, туалета, коридора, спальнях №№1,2, гостиной, кухни выявлено отслоение штукатурки, потеки. В помещении кухни-ниши зафиксировано закрытие распределительной коробки отделочными покрытиями. Поверхность потолка во всех помещениях квартиры имеет местные неровности, отклонения плоскости по горизонтали, превышающие предельно допустимые значения. Во всех помещениях квартиры зафиксированы трещины, шероховатости, некачественное устройство отделочных покрытий. В отношении оконных блоков выявлены отклонения изделий от вертикали до 4мм на 1 метр, неплотное прилегание резинового уплотнителя витражного остекления. В помещениях квартиры и балкона зафиксировано провисание створок витражного остекления и оконных блоков. В отношении дверных блоков установлено отсутствие межкомнатных дверных блоков, отклонение входного металлического блока от вертикали до 7 мм, неплотное прилегание резинового уплотнителя. В помещении спальни №2 при осмотре оконного блока зафиксировано, что балконная дверь не имеет плотного притвора по причине изогнутости профиля. В отношении инженерных и санитарных систем зафиксированы отклонения стояков отопления до 5 мм. В помещении санитарного

узла выявлена недостаточная высота раковины. В помещениях квартиры также зафиксировано отсутствие дымовых датчиков, отсутствие выключателей и розеток.

Стоимость работ по устранению недостатков и нарушений строительных норм и правил в квартире составляет **607 559 руб.** Оснований не доверять указанному заключению строительно-технической экспертизы не имеется, поскольку оно подготовлено в соответствии с требованиями законодательства, экспертом, обладающим достаточной квалификацией и опытом работы, имеющим соответствующее образование и необходимую подготовку, а потому указанное заключение суд находит допустимым и достаточным доказательством, отвечающим требованиям ст. 86 ГПК РФ, обосновывающим заявленные истцом исковые требования.

Учитывая, что договор участия в долевом строительстве не содержит каких-либо условий о качестве объекта долевого строительства, отличных от положений п. 1 ст. 7 Закона РФ "О долевом участии в строительстве..", суд находит, что застройщик должен был исходить из того, что такое качество должно соответствовать требованиям, которые установлены в Российской Федерации к качеству отделочных работ в жилых помещениях, соответственно, в силу п. 1 ст. 469 ГК РФ, п. 2 ст. 4 Закона "О защите прав потребителей", истцу должно было быть передано жилое помещение по качеству отделки соответствующее обычно предъявляемым требованиям и пригодное для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Вместе с тем, такую обязанность ответчик надлежащим образом не исполнил, факт ненадлежащего производства им строительно-монтажных и отделочных работ достоверно установлен в судебном заседании. Соответственно, истец, в силу положений, предусмотренных ст. 18 Закона «О защите прав потребителей», вправе требовать от застройщика возмещения расходов на исправление выявленных недостатков в полном объеме: сумма в размере 607 559 руб., установленная заключением эксперта от 15.03.2017 года № 052/17, подлежит взысканию с ответчика в пользу истцов в равных частях, а именно **по 303779 руб. 50 коп.** в пользу каждого истца.

Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Учитывая, что ответчиком ненадлежащим образом исполнены свои обязательства, нарушены права потребителя, исходя из критериев разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов в качестве компенсации морального вреда 10 000 руб., а именно **по 5000 руб.** в пользу каждого истца.

В соответствии с п.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истцов, равна 308 779 руб. 50 коп. (607 559 руб. + 10 000 руб.)/2. То есть из указанной суммы в пользу каждого истца подлежит взысканию в качестве штрафа **154389 руб. 75 коп.**

Согласно ч. 1 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 расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимые расходы; суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

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

Истцами с целью определения стоимости работ по устранению имеющихся в жилом помещении строительных недостатков до обращения с иском в суд понесены расходы на производство экспертизы у ФИО32 Стоимость услуг эксперта составила 20 000 руб. (договор от 15.09.2016 года, квитанция к приходному кассовому ордеру от 16.09.2016 года (л.д. 87-90). Кроме того, истцами в рамках экспертизы понесены расходы на проведение испытаний строительного раствора в размере 3000 руб. (протокол испытаний от 29.09.2016 года, счет от 29.09.2016 года № 635, чек об оплате – л.д. 91-94). Почтовые расходы истцов составили 340 руб. 30 коп. (л.д. 98), расходы на оплату нотариальных услуг – 1700 руб. Суд находит, что требования истцов о взыскании судебных расходов с ответчика основаны на законе, соответственно с ответчика подлежит взысканию сумма расходов в размере 25040 руб. 30 коп., то есть **по 12520 руб.15 коп.** в пользу каждого истца.

Кроме того, с ответчика в пользу ФИО23» необходимо взыскать расходы на проведение судебной экспертизы в размере **60000 руб.**

Наряду с этим с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере **9575 руб. 60 коп.**

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199,321 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Мукатова ФИО24, Рямовой ФИО25 к Обществу с ограниченной ответственностью «Белые Росы» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Белые Росы» в пользу Мукатова ФИО28 расходы на устранение недостатков квартиры в размере 303779 руб. 50 коп., штраф в размере 154389 руб. 75 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., судебные расходы 12520 руб.15 коп., а всего **475 689 руб. 40 коп.**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Белые Росы» в пользу Рямовой ФИО30 расходы на устранение недостатков квартиры в размере 303779 руб. 50 коп., штраф в размере 154389 руб. 75 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., судебные расходы 12520 руб.15 коп., а всего **475 689 руб. 40 коп.**

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Белые Росы» в пользу ФИО31 расходы на проведение судебной экспертизы в размере **60000 руб.**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Белые Росы» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере **9575 руб. 60 коп.**

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

Решение принято в окончательной форме 20.04.2017 года.
Судья Д.А. Ремезов