

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

Советский районный суд г. Красноярск в составе:
председательствующего судьи Мороз С.В.,
при секретаре Рывдановой М.С.,
с участием представителя истца Чапурина С.А., по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, реестровый №,
представителей ответчика Бочарова Д.В., по доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ, Сайдачакова Е.В., по
доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Чапурина Л.В. к ООО ФСК
«Монолитинвест» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Чапурина Л.В. обратилась в суд с иском (с учетом уточненных требований, л.д. 185) к ООО ФСК «Монолитинвест» о защите прав потребителей, взыскании в счет возмещения стоимости устранения строительных недостатков 353 174 рублей, мотивируя заявленные требования тем, что Чапуриной Л.В. по договору № от ДД.ММ.ГГГГ была приобретена 3-х комнатная квартира, расположенная по адресу: <адрес>. Квартира была передана по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ. Застройщиком дома, в котором расположена принадлежащая истцу квартира, являлась компания ООО ФСК Монолитинвест». В указанной квартире в процессе эксплуатации было выявлено промерзание внешних стен, в частности, в спальном комнате и зале. После принятия квартиры стало очевидно, что в квартире имеется промерзание, наблюдалось значительное охлаждение углов. О наличии данного недостатка в письменном виде ответчик был неоднократно уведомлен. На момент обращения с претензиями, действовал гарантийный срок на квартиру, что было установлено вступившим в законную силу решением суда от ДД.ММ.ГГГГ, вступившим в законную силу ДД.ММ.ГГГГ. Указанным выше решением было установлено, что ответчиком не исполнены обязательства по безвозмездному устранению недостатков в части промерзания стен.

Представитель истца Чапурин С.А. в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, с учетом уточненных требований, по указанным в иске основаниям. Истец Чапурина Л.В. в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте извещена своевременно и надлежащим образом (л.д. 81), просила суд рассмотреть дело в ее отсутствие, с участием ее представителя Чапурина С.А. (л.д. 185).

Представители ответчика ООО ФСК «Монолитинвест» Бочаров Д.В., Сайдачаков Е.В. в судебном заседании возражали против удовлетворения исковых требований в полном объеме, заявив о несогласии с судебной экспертизой, в случае удовлетворения требований просили суд снизить размер штрафа в соответствии со ст.333 ГК РФ.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд полагает исковые требования Чапуриной Л.В. подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

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

В соответствии со ст.ст.309,314 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

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

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

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

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

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

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

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также установление гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства регламентированы Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об участии в долевом строительстве).

В силу п.1 ст.4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с

привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

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

В соответствии с положениями ст.7 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона. Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Как установлено судом, Чапурина Л.В. является собственником квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, на основании договора № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с ООО ФСК «Монолитинвест», которая ей передана по акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ, что установлено вступившими в законную силу решениями Советского районного суда г.Красноярска от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, от ДД.ММ.ГГГГ, (л.д.186-207).

ДД.ММ.ГГГГ Чапурина Л.В. направила в адрес ООО ФСК «Монолитинвест» претензию, в которой указала на наличие строительных недостатков в квартире, в том числе промерзание внешних стен в спальном комнате и зале (л.д. 40).

При рассмотрении искового заявления Чапуриной Л.В. к ООО ФСК «Монолитинвест» о защите прав потребителей судом установлено, что согласно акту судебной экспертизы от ДД.ММ.ГГГГ в квартире по адресу: <адрес>, зафиксированы недостатки внешних стен преимущественно в ее нижней части, в том числе в углу справа окна на поверхности плиты перекрытия в виде промерзаний, на что указывают смещения температуры точки росы и зафиксированная скорость воздушного потока, что является отклонениями от нормативных показателей, указанных в СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий», ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры климата в помещении». Недостатки в виде промерзания являются недостатками строительных норм и правил выполнения строительного процесса. Поскольку утепление внутренних стен произведены, дополнительного утепления не требуют, рекомендуется произвести осмотр наружных стен со стороны фасада на определение температурно-влажностного режима и определения мест промерзаний, произвести наружное утепление поверхности стен с доведением теплопроводности до требуемых норм. Решением Советского районного суда г. Красноярска от ДД.ММ.ГГГГ искомые требования Чапуриной Л.В. удовлетворены частично со взысканием с ответчика в пользу истца неустойки 150 000 рублей, компенсации морального вреда 15 000 рублей, 21 481 руб. судебных издержек, 52 руб. 22 коп. почтовых расходов, 6000 руб. расходов представителя, 75026 руб. 11 коп. штрафа, всего 252559 руб. 33 коп. Решение вступило в законную силу ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 7-12, 186-191).

Решением Советского районного суда г. Красноярска от ДД.ММ.ГГГГ на ООО ФСК «Монолитинвест» возложена обязанность по устранению недостатков в виде промерзания внешней стены в комнате № 5 по плану БТИ, площадью 18,5 кв.м., в квартире, расположенной по адресу: <адрес>. Взысканы с ответчика в пользу истца неустойки 30 000 рублей, компенсации морального вреда 1 000 рублей, 5000 руб. штрафа, всего 36000 руб. Решение вступило в законную силу ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 192-200).

Как следует из акта экспертизы ГП КК «Товарных экспертиз» № от ДД.ММ.ГГГГ, на момент проведения экспертизы по адресу: <адрес>, зафиксированы недостатки внешних стен преимущественно в ее нижней части, и в углу справа от окна на поверхности плиты перекрытия, в виде промерзаний, на что указывают смещения температуры точки росы и зафиксированная скорость воздушного потока, что является отклонениями от нормативных показателей, указанных в СП 23-101-2004. «Проектирование тепловой защиты зданий» и ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры климата в помещении». Давность образования данного промерзания, установить не представляется возможным, но учитывая состояние внутренней поверхности наружной стены (отсутствие каких либо деформаций и повреждений), можно предположить, что данное промерзание результат некачественного выполнения строительного процесса. Данные недостатки в виде промерзания являются недостатками строительных норм и правил выполненных на стадии строительства. Т.к. утепление внутренних стен уже произведены и дополнительного утепления не требуют, в качестве рекомендаций требуется произвести осмотр наружных стен со стороны фасада на определение температурно-влажностного режима и определения мест промерзаний. Произвести наружное утепление поверхности стен с доведением теплопроводности до требуемых норм. Т.к. для проведения осмотра были проведены работы по демонтажу участка ГКЛ и утеплителя, требуется заменить обшивку из ГКЛ в этом месте и

произвести замену обоев, снятие и установка наличников и напольного плинтуса на место. Для выполнения этих работ составлен локальный сметный расчет, прилагаемый к настоящему акту экспертизы в сумме 21 481 рублей (п.д. 28-30).

Согласно заключению эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, в <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, имеются недостатки, в виде промерзаний ограждающих конструкций (стен, пола, потолка), что является нарушением: [7] СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87»; [9] СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003». [14] СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»; (15) СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003»; [17] СП 23-101-2004 «Проектирование тепловой защиты зданий». Данные недостатки являются скрытыми, то есть такими, что их обнаружение невозможно при приеме квартиры. Данные недостатки не являются существенными. Наличие недостатков в квартире не могло возникнуть вследствие нормального износа, нарушения истцом и ответчиком требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу эксплуатации, вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим истцом или привлеченными им третьими лицами. В результате мониторинга и анализа материалов гражданского дела стоимость устранения недостатков строительно-монтажных и отделочных работ, возникших в результате нарушения при производстве строительно-монтажных работ требований технических регламентов и иных обязательных для применения требований изменилась и составляет 353 174 рубля (п.д. 83-181).

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что исковые требования Чапуриной Л.В. подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно п.1 ст.7 ФЗ № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, который по качеству соответствует условиям договора, требованиям технических, градостроительных регламентов, проектной документации, иным обязательным требованиям. А в том случае, если участнику долевого строительства предоставляется объект, не соответствующий указанным требованиям или с иными недостатками, делающими его непригодным для постоянного использования, участник долевого строительства вправе предъявить застройщику ряд требований, обязывающих застройщика безвозмездно устранить недостатки в разумный срок, соразмерно уменьшить цену договора или возместить расходы участника строительства на устранение этих недостатков, а в случае существенного нарушения требований к объекту строительства или неустранения застройщиком выявленных недостатков объекта в разумный срок в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора, что в соответствии с п.3 ст.450 ГК РФ влечет расторжение договора, и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с условиями ФЗ № 214-ФЗ.

Судом с бесспорностью установлено, что в приобретенной истцом квартире, расположенной по адресу: <адрес>, имеются дефекты строительно-отделочных и монтажных работ, относящиеся к производственно-строительным.

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

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

В соответствии со ст.56 ГПК РФ бремя доказывания возлагается на стороны, однако ответчиком ООО ФСК «Монолитинвест» не представлены суду доказательства, подтверждающие надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения надлежащего качества, а также устранения строительно-монтажных недостатков, повлекших промерзание внешних стен в квартире истца, несмотря на то, что вступившем в законную силу ДД.ММ.ГГГГ решением Советского районного суда г. Красноярск от ДД.ММ.ГГГГ на ООО ФСК «Монолитинвест» возложена обязанность по устранению недостатков в виде промерзания внешней стены в комнате № (спальня) по плану БТИ, площадью 18,5 кв.м., в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, однако названные недостатки до настоящего времени ответчиком не устранены, доказательства обратного стороной ответчика суду не представлено и в материалах дела данные за это отсутствуют. Факт неисполнения до настоящего времени решения указанного решения суда в части устранения строительно-монтажных недостатков представителями ответчика в судебном заседании не оспаривался. Также стороной ответчика не доказан факт устранения недостатков в квартире истца по направленной в адрес ООО ФСК «Монолитинвест» претензии Чапуриной Л.В. ДД.ММ.ГГГГ претензию, в которой она указывала на наличие строительно-монтажных недостатков в квартире, в том числе промерзание внешних стен в спальне и зале.

Проанализировав по правилам ст.67 ГПК РФ имеющиеся в деле доказательства, в том числе заключение эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, в отсутствие представленных стороной ответчика доказательств обратного, суд установил, что качество выполнения строительно-отделочных и монтажных работ в квартире истца не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации, все выявленные недостатки относятся к производственно-строительным, нарушений правил эксплуатации не выявлено, стоимость устранения всех обнаруженных нарушений, связанных с отклонением от проектных решений по объекту, составляет 353 174 рубля.

Поскольку материалами дела установлено наличие дефектов производственно-строительных и монтажных работ, не отвечающих требованиям ГОСТ, СП, на основании чего взысканию с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу Чапуриной Л.В. подлежит стоимость устранения строительно-монтажных недостатков в квартире 353 174 рубля, в соответствии

с заключением эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, которое стороной ответчика не опровергнуто, потому оснований не доверять названному заключению у суда оснований не имеется.

Установив, что при обращении истца к ответчику с требованиями об устранении недостатков объекта долевого строительства в добровольном порядке, указанные требования застройщиком не удовлетворены до настоящего времени, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу Чапуриной Л.В. штрафа, предусмотренного Законом РФ "О защите прав потребителей" за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя.

Принимая во внимание положения ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей», поскольку при рассмотрении дела установлено, что требования истца о выплате денежных средств, необходимых для устранения строительных недостатков в квартире истца, в добровольном порядке ответчиком своевременно удовлетворены не были, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50 % от суммы, присужденной потребителю, исходя из расчета: $353\ 174/2=176\ 587$ рублей, в соответствии со ст.333 ГК РФ с учетом возражений ответчика, а также исходя из того, что размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства ответчиком суд полагает возможным снизить размер взыскиваемого штрафа и находит подлежащим взысканию с ответчика в пользу истца штрафа в размере 100 000 рублей.

Кроме того, в соответствии со ст.103 ГПК РФ с ООО ФСК «Монолитинвест» подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере 7 731 рубля 34 копеек.

Также взысканию с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу ООО «Квазар» подлежат расходы по оплате судебной экспертизы в размере 20 000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Чапурина Л.В. к ООО ФСК «Монолитинвест» - удовлетворить.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу Чапурина Л.В. в счет возмещения стоимости устранения строительных недостатков 353 174 рубля, штраф в размере 100 000 рублей, всего 453 174 рубля.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу ООО «Квазар» расходы по оплате судебной экспертизы в размере 20 000 рублей.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» госпошлину в доход местного бюджета в размере 7 731 рубля 34 копеек.

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

Федеральный судья С.В. Мороз

Дата изготовления мотивированного решения - ДД.ММ.ГГГГ.