

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

Советский районный суд г. Красноярск в составе:
председательствующего судьи Мороз С.В.,
при секретаре Рывдановой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Смирнов В.А., Смирнова Н.В. к ООО ТПК «Партнер» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Смирнов В.А., Смирнова Н.В. обратились в суд с иском (с учетом уточненных требований, л.д. 184) к ООО ТПК «Партнер» о защите прав потребителя, взыскании в счет стоимости устранения строительных недостатков в квартире 103 730 рублей, неустойки в размере 103 730 рублей, компенсации морального вреда в размере 30 000 рублей, расходов по оплате нотариальной доверенности в размере 1 700 рублей, по оплате юридических услуг в размере 15 000 рублей, мотивируя заявленные требования тем, что истцы являлись участниками долевого строительства жилого дома в отношении квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, согласно договору участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ, договору уступки прав требования от ДД.ММ.ГГГГ. Договор уступки права требования заключался истцами для последующего обращения построенной квартиры в их собственность исключительно для личных (семейных) нужд. Квартира получена по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ. В процессе эксплуатации квартиры выяснилось, что в ней продуваются все окна и балконная дверь, стены, пол и потолок имеют значительные неровности, обои поклеены неровно и некачественно. Также в процессе эксплуатации квартиры выяснилось, что остекление балкона выполнено некачественно, во время дождя вода попадает во внутреннюю часть балконов, на полу образуются лужи. ДД.ММ.ГГГГ истцы направили в адрес ответчика претензию, ответа на которую не последовало.

Истцы Смирнов В.А., Смирнова Н.А., их представитель Жеребор Д.В., по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, реестровый №, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного слушания извещены своевременно и надлежащим образом.

Представитель ответчика ООО ТПК «Партнер» Андриевская Д.Г., по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного слушания извещена своевременно и надлежащим образом (л.д. 181), просила рассмотреть дело в ее отсутствие, в случае удовлетворении требований истца просила суд о снижении размера штрафа и неустойки согласно ст.333 ГК РФ, по основаниям, указанным в отзыве на исковое заявление (л.д. 183).

Представители третьих лиц ООО «Кульбытстрой-КМ», ООО «Партнер» в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте слушания дела извещены судом своевременно и надлежащим образом (л.д. 180, 182), причину неявки не сообщили.

Исследовав материалы дела, суд полагает искиваемые требования Смирнова В.А., Смирновой Н.В. подлежащими частичному 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 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 неустранимых 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.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, 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.

Как установлено судом, ДД.ММ.ГГГГ ООО ТПК «Партнер» (Застройщик) и ООО «Кульбытстрой-КМ» (Участник долевого строительства) заключили договор участия в долевом строительстве № №, в соответствии с п.п. 1.1., 2.1., 2.2., 3., 3.2. которого Участник долевого строительства в соответствии с настоящим Договором принимает на себя обязательство уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объекты долевого строительства в жилом <адрес> инженерным обеспечением, 2 этап по адресу: <адрес> (строительный адрес); расположенном на земельном участке с кадастровым номером №, и долю в общем имуществе собственников помещений в многоквартирном доме, пропорциональную размеру общей площади квартиры в соответствии со ст. ст. 36, 37 Жилищного кодекса Российской Федерации. Застройщик обязуется в предусмотренный договором срок собственными и (или) привлеченными силами построить (создать) указанный многоквартирный дом, после завершения его строительства и получения разрешения на ввод в эксплуатацию, передать Участнику долевого строительства объекты долевого строительства и долю в общем имуществе в собственности. Земельный участок с кадастровым номером № имеющий адресные ориентиры: <адрес>, <адрес>, предназначенный для строительства, принадлежит Застройщику на праве аренды на основании распоряжения администрации г. Красноярск от ДД.ММ.ГГГГ №-недв. Договор аренды земельного участка № от ДД.ММ.ГГГГ зарегистрирован в установленном законом порядке. Разрешение на строительство жилого дома выдано администрацией г. Красноярск ДД.ММ.ГГГГ № № Цена договора составляет 360 195 116 рублей 80 копеек. Уплата цены договора производится Участником долевого строительства после государственной регистрации настоящего Договора в срок до ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 9-12).

ДД.ММ.ГГГГ ООО «Кульбытстрой-КМ» (Участник) и Смирнов В.А., Смирнова Н.А. (Новый участник долевого строительства) заключили договор уступки права требования № №, в соответствии с п.п. 1.1., 1.2., 1.3., 2.1., 2.2. которого Участник уступает, а Новый участник приобретает по цене и на условиях, предусмотренных настоящим договором, право требования к ООО ТПК «Партнер» (Застройщик), на одну двухкомнатную <адрес> (строительный номер), находящуюся на 14 этаже, общей проектной площадью 60,9 кв.м. (с учетом приведенной площади балкона), расположенную в жилом <адрес> инженерным обеспечением, 2 этап по адресу: <адрес> (строительный адрес), расположенном на земельном участке с кадастровым номером №. Право требования указанной квартиры принадлежит Участнику на основании Договора участия в долевом строительстве № № от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного с ООО ТПК «Партнер». Данный договор зарегистрирован в установленном законом порядке. После исполнения настоящего договора к Новому участнику переходит право требования квартиры, указанной в п. 1.1. настоящего договора, в том объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту заключения настоящего договора, в соответствии с договором участия в долевом строительстве № № от ДД.ММ.ГГГГ. На момент заключения настоящего договора обязательство Участника перед Застройщиком по финансированию в соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве № № от ДД.ММ.ГГГГ исполнено полностью надлежащим образом. Уступка требования является возмездной и оценивается сторонами в размере 3 410 400 рублей. Оплата в сумме, указанной

в п. 2.2. настоящего договора, производится Новым участником путём внесения денежных средств в следующем порядке: 710 400 рублей до ДД.ММ.ГГГГ; 2 700 000 рублей до ДД.ММ.ГГГГ(п.д. 13-14).

ДД.ММ.ГГГГ ООО ТПК «Партнер» и Смирнов В.А., Смирнова Н.В. подписали акт приема-передачи квартиры согласно договору участия в долевом строительстве № № от ДД.ММ.ГГГГ, договору уступки права требования № № от ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с которым Смирнов В.А., Смирнова Н.В. принимают в общую совместную собственность квартиру в жилом <адрес>А по <адрес> (строительный адрес: жилой <адрес> инженерным обеспечением, 2 этап по адресу: <адрес>) <адрес> на 14 этаже, имеющая 2 комнаты, общей приведенной (проектной) площадью с учетом площади балкона, лоджий и веранд 60,9 кв.м., общей площадью, с учетом площади балконов, лоджий и веранд 61,1 кв.м., общей площадью, без учета площади балконов, лоджий и веранд 57,8 кв.м. (п.д. 15-16).

В соответствии со свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ Смирнову В.А., Смирновой Н.В. принадлежит на праве общей совместной собственности квартира в жилом <адрес> (п.д.17).

ДД.ММ.ГГГГ Смирнова Н.В. обратилась в ООО ТПК «Партнер» с претензией, в которой просила устранить строительные недостатки в квартире (п.д. 20).

Как следует из заключения эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, в квартире, расположенной по адресу: <адрес> имеются недостатки или нарушения, связанные с монтажом всех оконных блоков и балконных блоков, которые не соответствуют нормативно-технической документации, строительным нормам и правилам (ГОСТ, СНиП, СанПиН и т.п.), а именно: ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия», ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проёмам. Общие технические условия», ГОСТ 30673-2013 «Профили поливинилхлоридные для оконных и дверных блоков. Технические условия». В квартире имеются недостатки или нарушения, связанные с остеклением балконов, расположенных по указанному адресу, которые не соответствуют требованиям нормативно-технической документации, строительным нормам и правилам (ГОСТ, СНиП, СанПиН и т.п.), а именно: ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия». В указанной квартире имеются недостатки, связанные с внутренней отделкой, указанные в исследовательской части данного заключения. Выявленные недостатки не являются следствием нарушения правил эксплуатации жилых помещений. При отделке квартир были допущены нарушения строительных норм и правил. В результате мониторинга и анализа материалов гражданского дела 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 изменилась и составляет 103 730 рублей 26 копеек (п.д. 65-175).

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что исковые требования Смирнова В.А., Смирновой Н.В. подлежат частичному 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 ТПК «Партнер» не представлены суду доказательства, подтверждающие надлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения надлежащего качества.

Проанализировав по правилам ст.67 ГПК РФ имеющиеся в деле доказательства, в том числе заключение ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, 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 103 730 рублей 26 копеек.

Поскольку материалами дела установлено наличие дефектов производственно-строительных и монтажных работ, не отвечающих требованиям ГОСТ, СП, на основании чего взысканию с ООО ТПК «Партнер» в пользу Смирнова В.А., Смирновой Н.В. в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого) подлежит в рамках заявленных

исковых требований стоимость устранения строительных недостатков в квартире 103 730 рублей, 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. Доказательства обратного ответчиком суду не представлены и в материалах дела отсутствуют.

Согласно расчету истца неустойка за нарушение сроков возмещения расходов на устранение недостатков в квартире истца составляет 103 730 рублей ($103\ 730 \times 3\% \times 265$ дней просрочки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ). Вместе с тем, с учетом возражений ответчика, а также исходя из того, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства ответчиком, неустойка носит компенсационный характер и не должна служить неосновательному обогащению, суд в соответствии со ст.333 ГК РФ полагает возможным снизить размер взыскиваемой неустойки и находит подлежащей взысканию с ответчика в пользу истцов в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого) неустойки в размере 20 000 рублей.

Поскольку в судебном заседании установлены факт нарушения прав потребителя и вина ответчика в нарушении прав, учитывая положения Закона «О защите прав потребителей», ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, исходя из принципа разумности и справедливости, суд определяет ко взысканию с ответчика в пользу истцов в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого) в счет компенсации морального вреда 2 000 рублей.

Принимая во внимание положения ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей», поскольку при рассмотрении дела установлено, что требования истцов 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: $103\ 730 + 20\ 000 + 2\ 000/2 = 62\ 865$ 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 истцов в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого) штрафа в размере 30 000 рублей.

Согласно положениям ст.ст. 98, 100 ГПК РФ с ответчика также подлежат взысканию в пользу Смирнова В.А., Смирновой Н.В. в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого) расходы по оплате юридических услуг в размере 10 000 рублей, которые суд находит необходимыми и разумными с учетом сложности дела, объема оказанных представителем истцу юридических услуг, соотносимого с объемом защищаемого права, а также расходы по оплате нотариальной доверенности в размере 1 700 рублей.

Кроме того, в соответствии со ст.103 ГПК РФ с ООО ТПК «Партнер» подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере 4 314 рублей 60 копеек.

Взысканию с ООО ТПК «Партнер» в пользу ООО «Квазар» подлежат расходы по оплате проведения судебной экспертизы в размере 35 000 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Смирнов В.А., Смирнова Н.В. к ООО ТПК «Партнер» - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО ТПК «Партнер» в пользу Смирнов В.А., Смирнова Н.В. в долевом порядке (по ? доле в пользу каждого) в счет стоимости устранения строительных недостатков в квартире 103 730 рублей, неустойку в размере 20 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, по оплате нотариальной доверенности в размере 1 700 рублей, по оплате юридических услуг в размере 10 000 рублей, всего 167 430 рублей.

Взыскать с ООО ТПК «Партнер» госпошлину в доход местного бюджета в размере 4314 рублей 60 копеек.

Взыскать с ООО ТПК «Партнер» в пользу ООО «Квазар» расходы по оплате судебной экспертизы в размере 35 000 рублей.

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.

Дата изготовления мотивированного решения - ДД.ММ.ГГГГ.

Федеральный судья С.В. Мороз