

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Красноярск 30 июня 2017 года
Железнодорожный районный суд г.Красноярска в составе:
председательствующего судьи Гавриляченко М.Н.,
при секретаре Коваленко Р.А.,
с участием представителя истца Болдухова С.И.,
представителя ответчика Захарьиной Н.Ф.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Лагоды В. С. к
Обществу с ограниченной ответственностью Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой» (далее - ООО ЖСФ
«Красноярскстрой») о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Лагода В.С. обратился в суд с исковым заявлением к ООО ЖСФ «Красноярскстрой» о защите прав потребителя, мотивируя свои требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ между Лагодой В.С. и ответчиком заключен договор об участие в долевом строительстве жилого <адрес>,24 в <адрес> (строительный адрес). ДД.ММ.ГГГГ <адрес> по адресу: <адрес>передана истцу по акту приема-передачи. В период проживания истцом в квартире обнаружен ряд строительных недостатков, что также подтверждается заключением строительной экспертизы. Истец просил суд взыскать с ООО ЖСФ «Красноярскстрой» стоимость устранения недостатков - №, неустойку - №, компенсацию морального вреда - №, расходы на проведение экспертизы - №, штраф.

После получения результатов судебной экспертизы истец уточнил заявленные требования, в которых просит суд взыскать с ООО ЖСФ «Красноярскстрой» общую стоимость устранения недостатков - №, неустойку - №, компенсацию морального вреда - №, расходы на проведение экспертизы - №, штраф.

В судебном заседании представитель истца Болдухов С.И., действующий на основании доверенности, уточненные требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика Захарьина Н.Ф., действующая на основании доверенности, возражала против удовлетворения заявленных требований.

Согласно представленному в материалы дела возражению, представитель ответчика указала, что по результатам судебной экспертизы, проведенной ООО «Квазар» выявлены строительные недостатки, стоимость устранения которых составила №, данная сумма перечислена на счет Управления судебного департамента на имя истца. Относительно размера заявленной к взысканию неустойки представитель ответчика указала, что она является несоразмерной последствиям нарушения обязательства и подлежит снижению в порядке ст. 333 ГК РФ, представитель ответчика также просила снизить заявленный ко взысканию размер компенсации морального вреда, штраф, судебные расходы.

Третье лицо Лагода Е.В., представители третьих лиц ООО «Кульбытстрой-КМ», ЗАО «Фирма Кульбытстрой», ООО Производственная компания «СЛМ», ООО 2-КМУ ЗАО «Востоксантахмонтаж», ООО «СЛМ-Монтаж» извещенные о времени и месте судебного слушания, в судебное заседание не явились, об отложении дела не просили.

Выслушав участников процесса, исследовав, проверив и оценив в совокупности представленные доказательства, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 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), 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.

На основании ч. 9 ст. 4 указанного закона 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 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве (в редакции, действовавшей на момент заключения договора), застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора либо при отсутствии или неполноте условий такого договора требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1).

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, 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 (ч. 2).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (ч. 5).

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 (ч. 6).

Судом установлено, что 19.12.2013 г. между ООО ЖСФ «Красноярскстрой» (по договору продавец) и Лагодой В.С., Лагода Е.В. (по договору покупатель) заключен договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств.

Согласно п. 1.1 договора, участники долевого строительства принимают на себя обязательство уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в общую совместную собственность объект недвижимого имущества, находящийся по адресу: <адрес>, кв., 178. Данный объект состоит из двух комнат, общей площадью 66 кв.м, на 14 этаже. Цена объекта недвижимости составляет № (п. 5.1 договора).

Право общей совместной собственности на <адрес> в <адрес> зарегистрировано на Лагоду В.С., Лагода Е.В., что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ

В ходе эксплуатации <адрес>, истцом в пределах гарантийного срока выявлен ряд строительных дефектов, в связи с чем, истец обратился к ООО Экспертно-правовой центр «Легат» для определения стоимости устранения выявленных недостатков.

Согласно представленного заключения №, эксперт пришел к выводу о том, что качество выполнения отделочных работ в <адрес> не соответствуют требованиям действующей нормативно-технической документации (ГОСТ, СНиП). Все выявленные недостатки возникли из-за нарушений требований СНиП при производстве работ, все дефекты относятся к производственно-строительным, нарушений правил эксплуатации не выявлено. Стоимость устранения выявленных дефектов составляет №

В силу ч.ч.1,5 ст.4 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" (далее – Закон о защите прав потребителей), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. Если законами или в установленном ими порядке предусмотрены обязательные требования к товару (работе, услуге), продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий этим требованиям.

Согласно ст. 29 Закона о защите прав потребителей, потребитель, при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги), безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы, при этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь, а также возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами. Потребитель вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги) и потребовать полного возмещения убытков, если в установленный указанным договором срок недостатки выполненной работы (оказанной услуги) не устранены исполнителем. Потребитель также вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги), если им обнаружены существенные недостатки выполненной работы (оказанной услуги) или иные существенные отступления от условий договора. Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя. В случае выявления существенных недостатков работы (услуги) потребитель вправе предъявить исполнителю требование о безвозмездном устранении недостатков, если докажет, что недостатки возникли до принятия им результата работы (услуги) или по причинам, возникшим до этого момента. Если данное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления потребителем или обнаруженный недостаток является неустранимым, потребитель по своему выбору вправе потребовать: соответствующего уменьшения цены за выполненную работу (оказанную услугу); возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами; отказа от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги) и возмещения убытков.

В соответствии со ст. 27 Закона о защите прав потребителей, исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). Срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

По ходатайству представителя ответчика, на основании определения Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 29.08.2016 г., назначена строительная экспертиза, производство которой поручено ООО «Центр независимой оценки».

В соответствии с представленным заключением №, в квартире 178 имеются многочисленные недостатки (дефекты) строительно-отделочных работ. Работы не в полном объеме соответствуют условиям договора, требованиям технического регламента, проектной документации, и иным обязательным требованиям. Причиной возникновения недостатков (дефектов) являются нарушения обязательных требований нормативно-технических документов при производстве работ. Стоимость ремонтно-восстановительных работ составляет №

При этом, из представленного заключения эксперта, а также из пояснений эксперта в судебном заседании не представляется возможным определить какими требованиями руководствовался эксперт при проведении экспертизы, что вызывало сомнения в правильности и обоснованности данного заключения.

По ходатайству представителя ответчика, на основании определения Железнодорожного районного суда г. Красноярск от 28.03.2017 г., назначена повторная строительная экспертиза, производство которой поручено ООО «Квазар».

В соответствии с представленным заключением № <данные изъяты> качество выполненных строительно-монтажных, отделочных работ в квартире №178 не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве, а также требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям. Недостатки пола, стен и потолка, оконных и дверных блоков, по мнению эксперта, не могли возникнуть в результате механического воздействия самим участником долевого строительства, либо третьими лицами при нарушении требований эксплуатации, а также следствием ненадлежащей эксплуатации квартиры, производства косметического ремонта третьими лицами. Причиной возникновения строительных дефектов, недостатков монтажа и отделочных работ является некачественно выполненными строительно-монтажные и отделочные работы. Стоимость устранения нарушений (строительных недостатков), допущенных в ходе проведения строительных и отделочных работ составляют №

Выводы, сделанные экспертом ООО «Квазар», сомнений у суда не вызывают, поскольку заключение последовательно в своих выводах и согласуется с иными собранными по делу доказательствами, составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства. Объем и стоимость работ по устранению выявленных недостатков, которые указаны в экспертном заключении, сторонами не оспаривался.

При определении стоимости устранения недостатков строительно-отделочных работ, суд исходит из выводов судебной экспертизы, проведенной ООО «Квазар» предупрежденными судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ.

В соответствии с платежным поручением № 318 от 24.05.2017 г. ответчиком на счет Управления Судебного департамента в Красноярском крае, во исполнение обязательств перед Ладога В.С. переведено №

Учитывая внесение денежных средств на счет Управления Судебного департамента Красноярского края, суд полагает, что обязанность ООО ЖСФ «Красноярскстрой» возместить истцу расходы по устранению недостатков качества квартиры на момент вынесения судом решения исполнена. Денежные средства в размере №, внесенные на депозит Управления Судебного департамента в Красноярском крае подлежат перечислению истцу Ладога В.С.

Законом об участии в долевом строительстве не предусмотрена ответственность в виде неустойки в связи с неудовлетворением требований дольщика о взыскании денежной суммы в счет уменьшения цены договора в связи с имеющимися недостатками квартиры, то есть, данные правоотношения специальным законом не урегулированы, соответствию, в этой части подлежат применению нормы Закона о защите прав потребителей.

В силу статьи 31 Закона о защите прав потребителей, требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

Как следует из п. 5 ст. 28 Закона 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.

В соответствии с условиями договора, ООО ЖСФ «Красноярскстрой» приняло на себя обязательство передать квартиру участнику долевого строительства по акту приема-передачи на объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В исковых заявлениях, истец просит взыскать неустойку, предусмотренную как п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей, так и п.1 ст. 21 Закона о защите прав потребителей, вместе с тем, п.1 ст. 21 указанного закона не предусматривает взыскание неустойки. Поскольку заявленное истцом требование основано на наличии недостатков в выполненных ООО ЖСФ «Красноярскстрой» работах по строительству квартиры, в пользу истца подлежит взысканию неустойка, в соответствии с п. 5 ст. 28 Закона о защите прав потребителей.

ДД.ММ.ГГГГ ООО ЖСФ «Красноярскстрой» получена претензия, в которой Ладога В.С. просил возместить общую стоимость устранения всех обнаруженных дефектов в сумме №, а также расходы по проведению экспертизы.

В исковом заявлении истец просит взыскать неустойку за период с 13.04.2016 г. (день подачи претензии) по 16.01.2017 г., вместе с тем, в силу статьи 31 Закона о защите прав потребителей, требования предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования. Таким образом у ответчика последний день для добровольного удовлетворения требования истца приходился на 23.04.2016 г.(суббота).

В соответствии со статьей 193 ГК РФ, если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день. Ближайшим рабочим днем, следующим за 24.04.2016 г., является 25.04.2017 г.

Размер неустойки по договору участия в долевом строительстве, с учетом установленного судом размера расходов по устранению недостатков и заявленного истцом периода, составит: №х 267 дн. (за период с 26.04.2016 г. (по истечению 10 дней для, установленных для удовлетворения требований потребителя) по 16.01.2017 г. (в рамках заявленных требований)х 0,03= № Неустойка самостоятельно снижена истцом до №

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

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.

С учетом обстоятельств дела, в том числе то, что действительная стоимость устранения выявленных недостатков установлена при рассмотрении настоящего гражданского дела, суд признает размер требуемой неустойки явно несоразмерной последствиям нарушения обязательств по договору со стороны ответчика, и считает необходимым ее уменьшить до №

Статьей 15 Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что 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.

Принимая во внимание длительность нарушения прав истца как потребителей, необходимость разрешать договорные отношения в судебном порядке, в связи с чем, истец испытывал нравственные страдания и переживания, с учетом степени вины нарушителя, степени нравственных страданий истца, требований разумности и справедливости, считает необходимым взыскать с ответчика в пользу Лагоды В.С. в счет компенсации морального вреда №

Согласно 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Поскольку сумма, присужденная судом в пользу Лагоды В.С. составляет №, штраф составит №, из расчета $(№+№+№)/100\% \times 50\%$.

Учитывая характер нарушения обязательства, период просрочки и фактические обстоятельства дела, в том числе то, что ответчиком приняты меры по добровольному урегулированию спора, заявление ответчика об уменьшении штрафа, суд на основании ст. 333 ГК РФ считает возможным уменьшить размер начисленного штрафа и взыскать в пользу Лагоды В.С. штраф в размере №

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу расходы. Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела (ч.1 ст.88 ГПК РФ).

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

ДД.ММ.ГГГГ между Лагодой В.С. и ООО Экспертно-правовой центр «Легат» заключен договор №, по условиям которого исполнитель принимает обязательства по оказанию услуги по проведению независимого исследования, а также консультационных услуг по теме обследования <адрес>, стоимость услуги по договору составляет № (2.1 договора), данная сумма оплачена Лагодой В.С. ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается квитанцией. Данные расходы подлежат взысканию с ООО ЖСФ «Красноярскстрой» в полном объеме.

В силу ст.103 ГПК РФ, ст.333.19 НК РФ с ответчика ООО ЖСФ «Красноярскстрой» подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета в сумме № (№+№).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-199, 235 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Лагоды В. С. к Обществу с ограниченной ответственностью Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой» о защите прав потребителя, удовлетворить в части.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой» в пользу Лагоды В. С. №, в том числе: № – стоимость устранения недостатков, № - неустойку, № - компенсация морального вреда, № - штраф, судебные расходы - №

В удовлетворении остальной части требований о взыскании неустойки - №, морального вреда – №, штрафа, отказать.

Требования в части исполнения решения суда в сумме №, считать исполненными.

Денежные средства в сумме №, внесенные Обществом с ограниченной ответственностью Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой» ДД.ММ.ГГГГ на депозит Управления Судебного департамента в Красноярском крае, подлежат перечислению Лагоде В. С..

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Жилищно-строительная фирма «Красноярскстрой» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере №

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

Мотивированное решение изготовлено 04 июля 2017 года.

Судья М.Н. Гавриляченко

Копия верна

Судья М.Н. Гавриляченко