

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 истца Суслиной С.Н., представителя истцов Смолко М.Ю., по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ,
реестровый №,
представителя ответчика Иванчикова А.С., по доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ, рассмотрев в открытом
судебном заседании гражданское дело по иску Суслин В.В., Суслина С.Н. к ООО ФСК «Монолитинвест» о защите
прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Суслин В.В., Суслина С.Н. обратились в суд с иском (с учетом уточнения исковых требований, л.д.44-45) к
ООО ФСК «Монолитинвест» о защите прав потребителей, взыскании стоимости ремонтно-восстановительных работ
в размере 389 956 рублей 96 копеек, неустойки в размере 389 956 рублей 96 копеек, компенсации морального вреда
в размере 100 000 рублей, расходов по оплате досудебной экспертизы в размере 12 000 рублей, расходов по оплате
нотариальной доверенности в размере 1 700 рублей, штрафа, мотивируя заявленные исковые требования тем,
что ДД.ММ.ГГГГ Суслина С.Н., Суслин В.В. приобрели по договору купли-продажи квартиры у Савченко В.Ф.
двухкомнатную <адрес>. Застройщиком <адрес> является ООО ФСК «Монолитинвест». Квартира передана истцам с
недостатками. Факт наличия недостатков строительно-монтажных и отделочных работ подтверждается заключением
№ №. Стоимость устранения выявленных дефектов в нашей квартире составит 389 956 рублей 96
копеек. ДД.ММ.ГГГГ истцы обратились к ответчику с претензией, с требованием выплатить расходы по устранению
недостатков квартиры. Требования удовлетворены не были.

Истец Суслина С.Н., представитель истцов Смолко М.Ю. в судебном заседании исковые требования
поддержали в полном объеме, по указанным в иске основаниям. Истец Суслин В.В. в судебное заседание не явился,
о дате, времени и месте судебного слушания извещен своевременно и надлежащим образом (л.д. 201), причину
неявки не сообщил.

Представитель ответчика ООО ФСК «Монолитинвест» Иванчиков А.С. в судебном заседании возражал
против удовлетворения требований, по основаниям, указанным в отзыве на исковое заявление, в случае
удовлетворения исковых требований просил суд снизить размер неустойки и штрафа согласно ст.333 ГК РФ (л.д. 215-
218).

Представители третьих лиц ООО «СЛМ-Монтаж», ООО «МСК» в судебное заседание не явились, о дате,
времени и месте слушания дела извещены судом своевременно и надлежащим образом, ООО «СЛМ-Монтаж» по
адресу: <адрес>; ООО «МСК» по адресу: <адрес>, однако по указанному адресу судебные извещения не получают,
что суд расценивает как злоупотребление третьими лицами своими процессуальными правами. 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. По смыслу положений ст. 118 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны сообщить суду
о перемене своего адреса во время производства по делу. При отсутствии такого сообщения судебная повестка или
иное судебное извещение посылаются по известному суду месту жительства или месту нахождения адресата и
считаются доставленными, хотя бы адресат по этому адресу более не проживает или не находится. Таким образом,
третьи лица, извещавшиеся о месте и времени слушания дела, в судебное заседание своего представителя не
направили, о смене места нахождения суд не известили, свои возражения против иска и доказательства в их
обоснование в суд не представили, потому суд полагает возможным рассмотреть дело в их отсутствие.

Выслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд полагает исковые требования Суслиной
С.Н., Суслина В.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 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 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 Савченко В.Ф. в лице Борисенко Т.И. (Продавец) и Суслина С.Н., Суслин В.В. (Покупатели) заключили договор купли-продажи квартиры, в соответствии с п.п. 1, 2, 3, 4 которого Савченко В.Ф. продала, а Суслина С.Н., Суслин В.В. купили в общую совместную собственность квартиру, расположенную по адресу: <адрес>. Квартира имеет следующие технические характеристики: количество комнат – 2; общая площадь 54,5 кв.м.; этаж - 8 в 17-этажном монолитно-кирпичном жилом доме. Указанная квартира принадлежит Продавцу на основании договора на долевое участие в строительстве жилого дома от ДД.ММ.ГГГГ №, дата регистрации ДД.ММ.ГГГГ, №, договора уступки права требования от ДД.ММ.ГГГГ № дата регистрации ДД.ММ.ГГГГ №, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от ДД.ММ.ГГГГ № №; акта приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ. Право собственности на указанную квартиру зарегистрировано в установленном законом порядке. По соглашению сторон указанная квартира продана за 3 300 000 рублей. Покупатели производят полный расчет с Продавцом за указанную квартиру не ранее дня государственной регистрации перехода права собственности на квартиру. Сумма в размере 1 380 000 рублей оплачена Покупателями Продавцу за счет собственных средств до подписания настоящего договора; 1 920 000 рублей оплачиваются Покупателями за счет заемных средств ОАО «Сбербанк России» (п.д. 8-10).

Согласно свидетельству о государственной регистрации права серии № от ДД.ММ.ГГГГ Суслина С.Н., Суслин В.В. являются собственниками жилого помещения – квартиры, общей площадью 54,5 кв.м., на 8 этаже, по адресу: <адрес> (п.д. 11).

Согласно заключению ООО «Качество ремонта» № № от ДД.ММ.ГГГГ, стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению дефектов производственного характера в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, составляет 389 956 рублей 96 копеек (п.д. 12-35).

ДД.ММ.ГГГГ Суслина С.Н., Суслин В.В. обратились в ООО ФСК «Монолитинвест» с претензией, в которой просили выплатить им сумму на устранение строительных недостатков в размере 389 956 рублей 96 копеек (п.д. 36).

Согласно экспертного заключения ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, в <адрес>, расположенной по адресу: <адрес>, имеются недостатки, возникшие ввиду нарушения ответчиком требований технических регламентов и градостроительных регламентов, а именно: [5] СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия»; [6] ВСН

9-94/ДС «Инструкция по устройству полов в жилых и общественных зданиях»; [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»; [16] ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проёмам. Общие технические условия»; [18] СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88»; [19] ГОСТ 30674-99. «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия»; [20] ГОСТ 6629-88. «Двери деревянные внутренние для жилых и общественных зданий. Типы и конструкция»; [21] ГОСТ 475-78. «Двери деревянные. Общие технические условия»; [22] ГОСТ 31173-2003 «Блоки дверные стальные. Технические условия»; [23] ГОСТ 23166-99 «Блоки оконные. Общие технические условия»; [24] ТР. 94.11-05 «Технологический регламент контроля качества производства малярных и обойных работ. 11, Малярные и обойные работы»; [25] СП 73.13330.2012 «Внутренние санитарно-технические системы зданий»; [30] ТР 122-01 «Технические рекомендации по технологии штукатурных работ внутри 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 строительных и отделочных работ требований проектной документации, технических регламентов и иных обязательных для применения требований изменилась и составляет 107 211 рублей 26 копеек (л.д. 88-196).

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что исковые требования Суслиной С.Н., Суслина В.В. подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом с бесспорностью установлено, что в приобретенной Суслиной С.Н., Суслиным В.В. квартире, расположенной по адресу: <адрес>, имеются недостатки, относящиеся к производственно-строительным, что находит свое подтверждение заключением эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ и не опровергнуто стороной ответчика в судебном заседании.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в п.7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.09.1994 года N 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, истцом представлены суду доказательства в подтверждение заявленных требований, однако ответчиком ООО ФСК «Монолитинвест» не представлены суду доказательства, подтверждающие надлежащее исполнение им обязательств по договору долевого строительства по передаче участнику долевого строительства жилого помещения надлежащего качества.

На основании изложенного, суд находит исковые требования Суслиной С.Н., Суслина В.В. подлежащими частичному удовлетворению.

В соответствии с заключением эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ суд находит подлежащими взысканию с ответчика в пользу истцов в долевом порядке (по 1/2 доле в пользу каждого истца) в счет возмещения расходов на устранение строительных недостатков 107 211 рублей 26 копеек.

Согласно расчету истца неустойка за нарушение сроков возмещения расходов на устранение недостатков в квартире истца составляет 389 956 рублей 96 копеек. 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 Суслиной С.Н., Суслина В.В. в долевом порядке (по 1/2 доле в пользу каждого истца) неустойки в размере 30 000 рублей.

Поскольку в судебном заседании установлена вина ответчика в нарушении прав истца, 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 истца в счет компенсации морального вреда в долевом порядке (по 1/2 доле в пользу каждого истца) 2 000 рублей.

Принимая во внимание положения ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей», поскольку при рассмотрении дела установлено, что требования истца об устранении недостатков в добровольном порядке ответчиком своевременно не удовлетворены, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию штраф, исходя из расчета: $107\,211,26 + 30\,000 + 2\,000/2 = 69\,605$ рублей 63 копейки, с учетом возражений ответчика, а также исходя из того, что размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства ответчиком, суд в соответствии со ст.333 ГК РФ полагает возможным снизить размер взыскиваемого штрафа до 30 000 рублей, который подлежит взысканию в пользу истцов в долевом порядке (по 1/2 доле в пользу каждого истца).

Согласно ст.15 ГК РФ в пользу истца Суслиной С.Н. с ответчика подлежат пропорциональному взысканию убытки в виде понесенных расходов по оплате досудебной экспертизы в размере 2 105 рублей 27 копеек, а также расходы по оплате нотариальной доверенности в размере 1 700 рублей.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ с ООО ФСК «Монолитинвест» подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере 4 584 рублей 23 копеек.

Кроме того, с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу ООО «Квазар» подлежат взысканию расходы по оплате судебной экспертизы в размере 45 000 рублей

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Суслин В.В., Суслина С.Н. - удовлетворить частично.

Взыскать в долевом порядке (по 1\2 доле в пользу каждого истца) с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу Суслин В.В., Суслина С.Н. в счет возмещения стоимости устранения строительных недостатков 107 211 рублей 26 копеек, неустойку в размере 30 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, всего 169 211 рублей 26 копеек, по 84 605 рублей 63 копейки в пользу каждого истца.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу Суслина С.Н. расходы по оплате за подготовку досудебного экспертного заключения в размере 2 105 рублей 27 копеек, по оплате нотариальной доверенности в размере 1 700 рублей, всего 3 805 рублей 27 копеек.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» госпошлину в доход местного бюджета в размере 4 584 рублей 23 копеек.

Взыскать с ООО ФСК «Монолитинвест» в пользу ООО «Квазар» расходы по оплате судебной экспертизы в размере 45 000 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