

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГГГ

Советский районный суд г. Красноярск в составе:
председательствующего судьи Мороз С.В.,
при секретаре Рыдвановой М.С.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Войцехович Н.П., Войцехович Е.А., действующих в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Войцехович В.Н., Войцехович В.Н. к ООО «УСК «Сибиряк» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Войцехович Н.П., Войцехович Е.А., действующие в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Войцеховича В.Н., Войцехович В.Н. обратились в суд с иском к ООО УСК «Сибиряк» о защите прав потребителя, взыскании в пользу истцов в равных долях в счет возмещения стоимости устранения строительных недостатков 143 824 рублей, неустойки в размере 143 824 рублей, компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей, расходов по оплате за подготовку досудебного экспертного заключения в размере 23 000 рублей, по оплате нотариальной доверенности в размере 2 100 рублей, по оплате юридических услуг в размере 50 000 рублей, штрафа, мотивируя заявленные требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ между МО город Красноярск и Войцехович Н.П., Войцехович В.Н., действующей с согласия законного представителя - Войцехович Е.А., Войцехович Е.А., действующей от своего имени и от имени несовершеннолетнего ребенка Войцеховича В.Н., заключен договор мены жилых помещений, согласно которому администрация передает, а граждане принимают в общую долевую собственность (по 1/4 доле каждый) <адрес>, находящуюся по адресу: <адрес>, расположенную на 5 этаже в панельном жилом доме, общей площадью 70,6 кв.м. Указанная квартира принадлежала на праве собственности Муниципальному образованию г. Красноярск на основании муниципального контракта от ДД.ММ.ГГГГ №, дополнительных соглашений от ДД.ММ.ГГГГ №, от ДД.ММ.ГГГГ №, от ДД.ММ.ГГГГ №, акта приема-передачи квартир от ДД.ММ.ГГГГ, зарегистрированных в установленном законом порядке. Застройщиком жилого <адрес> являлось ООО УСК «Сибиряк».

Согласно заключению специалиста № №, подготовленного ООО «КрасноярскГражданПроектЭкспертиза», квартира по адресу: <адрес>, имеет недостатки качества, стоимость их устранения составляет 143 824 рубля. Истец ДД.ММ.ГГГГ обратился к ответчику с претензией с требованием возместить расходы на устранение выявленных недостатков. До настоящего времени требования претензии добровольно не исполнены.

Истцы Войцехович Н.П., Войцехович Е.А., действующие в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Войцеховича В.Н., Войцехович В.Н., их представитель Чирков А.С., по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ, реестровый №, в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте судебного слушания извещены своевременно и надлежащим образом (л.д. 200-201, 203), причину неявки не сообщили.

Представитель ответчика ООО УСК «Сибиряк» Мунский Н.В., по доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ, в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного слушания извещены своевременно и надлежащим образом (л.д. 202), направил в суд отзыв на исковое заявление, в котором просил отказать в удовлетворении требований, в случае удовлетворения требований просил суд снизить размер неустойки и штрафа согласно ст.333 ГК РФ, а также просил рассмотреть дело в его отсутствие (л.д. 206).

Исследовав материалы дела, суд полагает исковые требования 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 МО г. Красноярск в лице исполнительного органа администрации г. Красноярск (Администрация) и Войцехович Е.А., действующая от своего имени и от имени несовершеннолетнего ребенка Войцеховича В.Н., Войцехович Н.П., Войцехович В.Н., действующая с согласия законного представителя Войцехович Е.А. (Граждане) заключили договор мены жилых помещений, в соответствии с п.п. 1, 2 которого Администрация и Граждане произвели мену принадлежащих им на праве собственности жилых помещений. Администрация передает, а Граждане принимают в общую долевую собственность, каждому по ? доле, <адрес>, находящуюся по адресу: <адрес>, расположенную на 5 этаже в панельном жилом доме, общей площадью 70,6 кв.м. (л.д. 19) Согласно свидетельствам о государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ Войцехович Е.А., Войцехович В.Н., Войцехович В.Н., Войцехович Н.П. являются собственниками (по ? доли каждый) в праве общей долевой собственности на жилое помещение, общей площадью 70,6 кв.м., на 5 этаже, по адресу: <адрес> (л.д. 15-18).

Согласно заключению ООО «КрасноярскГражданПроектЭкспертиза» от ДД.ММ.ГГГГ стоимость устранения выявленных дефектов в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, составляет 143 824 рубля (л.д. 32-58).

Войцехович Е.А. в лице представителя ООО ЮА «Дипломат» Чиркова А.С. обратилась в ООО УСК «Сибиряк» с претензией, в которой просила о возмещении убытков, необходимых для устранения строительных недостатков в квартире истцов (л.д. 11).

Как следует из заключения эксперта ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, имеются недостатки строительно-монтажных, отделочных работ, появившиеся вследствие нарушения обязательных требований технических регламентов и градостроительных регламентов, иных обязательных требований. Данные недостатки являются скрытыми, то есть такими, что их обнаружение невозможно при приеме квартиры. Недостатки в квартире не могли возникнуть вследствие нормального износа, нарушения истцом требований технических регламентов к 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 107 677 рублей 36 копеек (л.д. 93-197).

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, суд приходит к выводу о том, что иски требования Войцеховича Н.П., Войцехович Е.А., действующих в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Войцеховича В.Н., Войцехович В.Н. 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 предоставлен 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 истцами 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"). Исключения 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 УСК «Сибиряк» 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 заключения ООО «Квазар» № от ДД.ММ.ГГГГ, суд установил, что качество выполнения строительно-отделочных и монтажных работ в квартире истцов 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 107 677 рублей 36 копеек.

Поскольку материалами дела установлено наличие дефектов производственно-строительных и монтажных работ, не отвечающих требованиям ГОСТ, СП, на основании чего взысканию с ООО УСК «Сибиряк» в долевом порядке (по 1/4 доле в пользу каждого истца) в пользу Войцеховича Н.П., Войцехович Е.А., Войцеховича В.Н., Войцехович В.Н. подлежит стоимость устранения строительных недостатков в квартире 107 677 рублей 36 копеек, 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 истцов неустойка за нарушение сроков возмещения расходов на устранение недостатков в квартире истцов составляет 143 824 рубля. Вместе с тем, исходя из того, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства ответчиком, неустойка носит компенсационный характер и не должна служить неосновательному обогащению, суд с учетом возражений ответчика в соответствии со ст.333 ГК РФ полагает возможным снизить размер взыскиваемой неустойки и находит подлежащей взысканию с ответчика в пользу истцов с ООО УСК «Сибиряк» в долевом порядке (по 1/4 доле в пользу каждого истца) неустойки в размере 30 000 рублей.

Поскольку в судебном заседании установлены факт нарушения прав потребителей 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 1/4 доле в пользу каждого истца) в счет компенсации морального вреда 4 000 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 истцов подлежит взысканию штраф в размере 50 % от суммы, присужденной потребителю, исходя из расчета: $107\,677,36 + 30\,000 + 4\,000 \cdot 2 = 70\,838$ рублей 68 копеек, 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 Войцеховича Н.П., Войцехович Е.А., Войцеховича В.Н., Войцехович В.Н. в долевом порядке (по 1/4 доле в пользу каждого истца) штрафа в размере 30 000 рублей.

Согласно ст.15 ГК РФ с ответчика в пользу истцов подлежат пропорциональному взысканию расходы по оплате досудебной экспертизы в размере 16 428 рублей 58 копеек.

Согласно ст. 100 ГПК РФ с ответчика также подлежат взысканию в пользу Войцеховича Н.П., Войцехович Е.А., Войцеховича В.Н., Войцехович В.Н. в долевом порядке (по 1/4 доле в пользу каждого истца) расходы по оплате нотариальной доверенности в размере 2 100 рублей, а также расходы по оплате юридических услуг в размере 20 000 рублей, которые суд находит необходимыми и разумными с учетом сложности дела, а также объема оказанных истцу его представителем юридических услуг, соотносимого с объемом защищаемого права

Кроме того, в соответствии со ст.103 ГПК РФ с ООО УСК «Сибиряк» подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере 4 633 рублей 55 копеек.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Войцехович Н.П., Войцехович Е.А., действующих в своих интересах и интересах несовершеннолетнего Войцехович В.Н., Войцехович В.Н. удовлетворить частично.

Взыскать в долевом порядке (по 1\4 доле в пользу каждого) с ООО УСК «Сибиряк» в пользу Войцехович Н.П., Войцехович Е.А., Войцехович В.Н., Войцехович В.Н. в счет стоимости устранения строительных недостатков в квартире 107 677 рублей 36 копеек, неустойку в размере 30 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 4 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, расходы по оплате досудебного экспертного заключения в размере 16 428 рублей 58 копеек, по оплате юридических услуг в размере 20 000 рублей, по оплате нотариальной доверенности в размере 2 100 рублей, всего 210 205 рублей 94 копейки, по 52 551 рублю 48 копеек в пользу каждого.

Взыскать с ООО УСК «Сибиряк» госпошлину в доход местного бюджета в размере 4 633 рублей 55 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.

Дата изготовления мотивированного решения - ДД.ММ.ГГГГ.

Федеральный судья С.В. Мороз