

13 апреля 2017 года
Кировский районный суд в составе:
председательствующего судьи Ремезова Д.А.,
при секретаре Погорелой Л.В.,
с участием представителя истца Ефимова И.М., действующего на основании доверенности от 10.11.2016 года №1-1844,
представителя ответчика Крюковой Н.А., действующей на основании доверенности от 12.08.2016 года,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Региональной общественной организации Красноярского края по защите прав потребителей «Правозащитник» (далее по тексту КРОО ЗПП «Правозащитник») в интересах Данилина ФИО8 к Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

КРОО ЗПП «Правозащитник» обратилось в суд с иском в интересах Данилина Е.А. к ООО «Строительная компания «СибЛидер» о защите прав потребителя, мотивировав свои требования тем, что 15.12.2014 года между Данилиным Е.А. и ООО «Строительная компания «СибЛидер» заключен договор участия в долевом строительстве №.

В соответствии с указанным договором, застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: г.Красноярск, Кировский район, <адрес>, а Данилин Е.А. обязался уплатить за объект долевого строительства (квартиру) обусловленную договором цену – <данные изъяты>. Жилому помещению присвоен следующий адрес: г.Красноярск, Кировский район, <адрес>. Истец оплатил стоимость объекта в полном объеме, 18.07.2016 года квартира передана истцу.

Однако, в процессе эксплуатации квартиры были выявлены строительные дефекты, чем нарушены права истца как потребителя.

Согласно заключению ФИО7» от 29.11.2016 года №, стоимость устранения дефектов составила 76 462 руб.

Претензия истца с просьбой вернуть деньги направлена ответчику 30.11.2016 года. Следовательно, Данилин Е.А. имеет право по истечении 10 дней после получения ответчиком претензии требовать от застройщика неустойку в размере 3% от стоимости услуги, из расчета: 76462/100*3*79 дней (период просрочки с 12.12.2016 года по 28.02.2016 года), что составляет 181 214 руб. 94 коп. При этом истец уменьшает размер неустойки до суммы основного долга - 76 462 руб.

С учетом уточнений от 13.04.2017 года истец просит взыскать с ответчика расходы по устранению недостатков в размере 61 290 руб., неустойку в размере 61 290 руб., расходы на проведение экспертизы в размере 30 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50% от суммы, присужденной в пользу потребителя, с перечислением ? от суммы штрафа в пользу КРОО ЗПП «Правозащитник».

Истец Данилин Е.А. о дате, времени и месте рассмотрения гражданского дела уведомлен надлежащим образом, в судебное заседание не явился, доверив представление своих интересов Ефимову И.М.

Представитель истца Ефимов И.М. в судебном заседании исковые требования поддержал с учетом уточнений по основаниям изложенным в иске.

Представитель ответчика Крюкова Н.А. в судебном заседании не согласилась с исковыми требованиями, представив суду письменный отзыв на исковое заявление. Согласно данному отзыву, истец приобрел квартиру на основании договора участия в долевом строительстве от 15.12.2014 года №56-В12, дополнительного соглашения к договору от 08.06.2016 года, акта приема-передачи от 18.07.2016 года, подписанному без замечаний к качеству квартиры.

06.12.2016 года в адрес ответчика поступила претензия истца о возмещении денежных средств в размере 76 462 руб., на что ответчик направил истцу ответ с предложением проведения независимой экспертизы качества квартиры. Однако ответа от истца не последовало. В связи с этим у застройщика отсутствовали основания для удовлетворения претензии. Кроме того, истец обратился в суд не дожидаясь истечения 10-дневного срока урегулирования спора, предусмотренного Законом «О защите прав потребителей». Имеющиеся в квартире недостатки не являются существенными, эксплуатации квартиры не препятствуют. В случае удовлетворения требований истца, представитель ответчика просит снизить размер компенсации морального вреда до 500 руб., снизить размер неустойки и штрафа.

Представители третьих лиц – ФИО8» о времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом, ходатайств об отложении дела не поступало.

Суд, с учетом мнения участников процесса, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, счёл возможным рассмотреть гражданское дело в отсутствие истца, представителей третьих лиц, уведомленных надлежащим образом о дате, времени и месте судебного заседания.

Выслушав представителей истца и ответчика, исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований частично по следующим основаниям.

Согласно ст. 309 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.

В силу ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1, ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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.

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 ч. 1 ст. 7 названного выше Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ, 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 силу ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, 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.

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 (часть 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки выявлены в течение гарантийного срока (часть 6).

Согласно ст. 18 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе, в том числе потребовать как от изготовителя, так и от продавца возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

В соответствии со ст. 13 Закона N 2300-1, за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В судебном заседании установлено, что 15.12.2014 года между Данилиным Е.А. и ООО «Строительная компания «СибЛидер» заключен договор участия в долевом строительстве №56-В12. В соответствии с указанным договором, застройщик обязался построить два многоэтажных жилых дома <адрес> с инженерным обеспечением, расположенных по адресу: г.Красноярск, Кировский район, ФИО9 на земельном участке с кадастровым номером №. После получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, который в свою очередь обязался уплатить за объект обусловленную договором цену - <данные изъяты> руб. Объект долевого строительства в многоквартирном доме соответствует 1-комнатной квартире <данные изъяты> (номер строительный) суммарной площадью <данные изъяты> кв.м., в том числе общей площадью <данные изъяты> кв.м. (л.д.6 – 13). Данилин Е.А. оплатил стоимость объекта в полном объеме, что ответчиком не оспаривается. Согласно акту приема-передачи объекта долевого строительства от 18.07.2016 года, 1-комнатная квартира № по почтовому адресу: г.Красноярск, <адрес>, кроме того площадью балконов 1,1 кв.м., (строительный адрес: ул.<адрес> передана истцу. При этом согласно данному акту, истец претензий к качеству выполненных работ и использованных материалов не имел.

На основании приведенных выше документов Данилиным Е.А. зарегистрировано право собственности на квартиру, что следует из Выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 31.10.2016 года (л.д. 15).

В ходе эксплуатации жилого помещения истцом выявлены недостатки строительно-монтажных, отделочных работ, допущенные застройщиком, в связи с чем истцом проведена строительная экспертиза квартиры. Согласно заключению ФИО10» от 29.11.2016 года №Э-148-2016, стоимость устранения недостатков составила 76 462 руб. (л.д. 18-58).

30.11.2016 года истец обратился к Застройщику с претензией относительно качества выполненных в жилом помещении строительных работ (л.д. 16), возмещении расходов по устранению недостатков, возмещении расходов на оплату экспертизы, нотариальных, юридических услуг. Претензия получена ответчиком 06.12.2016 года. Согласно ответу на претензию от 09.12.2016 года, ответчик предложил истцу проведение независимой экспертизы качества квартиры для установления дефектов, поскольку в заключении экспертизы истца не исследовался стандарт качества, не применялись обязательные строительные нормы и правила. Ответ на претензию получен истцом 30.12.2016 года (л.д.85-86).

До истечения предусмотренного законом 10-дневного срока для дачи ответчиком ответа на претензию, истец 06.12.2016 года обратился с иском в суд к ответчику о защите прав потребителя. В процессе рассмотрения дела судом по ходатайству ответчика проведена судебная строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с заключением судебной строительно-технической экспертизы, выполненной ФИО11», от 20.03.2017 года №053/17 (л.д. 144-196), в квартире № <адрес> в г. Красноярске был выявлен ряд недостатков (дефектов), являющихся нарушением требований строительных норм и правил, проектно-сметной документации. В частности, при замерах горизонтальной плоскости пола выявлены перепады и местные неровности на площади 2 кв.м. и на всей площади каждого из помещений. В помещении санитарного узла зафиксированы нарушения при облицовке напольного покрытия керамической плиткой. В результате простукивания пола на предмет заполнения поднапольного покрытия выявлены пустоты на всей площади помещения, также зафиксировано отсутствие порога между помещениями санитарного узла и коридора. Поверхность стен в помещениях, за исключением кладовой, имеет местные неровности и отклонения (коридор – до 4мм на площади 0,5 кв.м., кухня – до 5 мм на площади 4,7 кв.м., жилая комната – до 5 мм на площади 6 кв.м., до 6 мм на площади 3,9 кв.м., до 10 мм на площади 1 кв.м., санитарный узел – до 7 мм на площади 1,6 кв.м., до 10 мм на площади 4 кв.м.). В ходе осмотра зафиксированы доклейки, воздушные пузыри, отслоения отделочных покрытий стен. В помещении санитарного узла выявлены шероховатости, следы затирки, трещины в отделочных покрытиях стен (окраска), по причине недостаточной адгезии (сцепления)

отделочных покрытий и основания стен. Поверхность потолка имеет местные неровности (наплывы, перепады до 16 мм на длину измерения 2 метра), при замерах отклонений плоскости по горизонтали установлены отклонения, превышающие предельно допустимые значения (в коридоре – до 16 мм на площади 1,5 кв.м.). В помещении кухни было зафиксировано провисание створки оконных блоков.

Качество строительных работ в квартире не соответствует условиям договора долевого участия №56-В12, а именно п.3.17 договора, согласно которому застройщик обязан обеспечить качество передаваемого объекта долевого строительства, соответствие объекта требованиям проектно-сметной документации, ГОСТам, требованиям технических и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям в области строительства. Выявленные недостатки не являются существенными, не препятствуют использованию квартиры по назначению, не являются следствием нормального износа квартиры и не могли быть обнаружены при приемке квартиры. Стоимость устранения недостатков строительно-монтажных, отделочных работ составляет 61 290 руб. 38 коп.

Учитывая, что договор участия в долевом строительстве не содержит каких-либо условий о качестве объекта долевого строительства, отличных от положений п. 1 ст. 7 Закона РФ "О долевом участии в строительстве..", суд находит, что застройщик должен был исходить из того, что такое качество должно соответствовать требованиям, которые установлены в Российской Федерации к качеству отделочных работ в жилых помещениях, соответственно, в силу п. 1 ст. 469 ГК РФ, п. 2 ст. 4 Закона "О защите прав потребителей", истцу должно было быть передано жилое помещение по качеству отделки соответствующее обычно предъявляемым требованиям и пригодное для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Вместе с тем, такую обязанность ответчик надлежащим образом не исполнил, факт ненадлежащего производства им строительно-монтажных и отделочных работ достоверно установлен в судебном заседании. Соответственно, истец согласно ст. 18 Закона «О защите прав потребителей», вправе требовать от застройщика возмещения расходов на исправление выявленных недостатков в полном объеме: сумма в размере 61 290 руб. (требуемая истцом), укладываемая в рамки экспертизы от 20.03.2017 года, подлежит взысканию с ответчика в пользу истца в полном объеме.

Разрешая требование истца о взыскании неустойки за нарушение срока удовлетворения требований потребителя, суд учитывает то, что претензия истца (направлена 30.11.2016 года – л.д. 16) получена ответчиком 06.12.2016 года, при этом истец, не дожидаясь результата досудебного порядка урегулирования спора, в этот же день обратился в суд за защитой своих прав.

В соответствии с ч.8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов ...», за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей".

Согласно п.1 ст. 23 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей", размер неустойки составляет 1% от цены товара.

Учитывая, что срок для удовлетворения требований, указанных в претензии истек 16.12.2016 года, соответственно, с 17.12.2016 года застройщик несет ответственность в виде выплаты неустойки за отказ в удовлетворении законных требований потребителя.

Определяя размер подлежащей взысканию в пользу истца неустойки, суд полагает, что размер неустойки (3%) определен истцом неверно. Расчет неустойки, равной 1%, следует производить исходя из стоимости расходов на устранение недостатков – 61 290 руб., количества дней просрочки за период с 17.12.2016 года по 28.02.2017 года (день, указанный истцом) - 74 дня. Таким образом, сумма неустойки составляет 45 354 руб. 60 коп. (61290x 1% x 74 дня).

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

Указанная выше сумма неустойки, по мнению суда, не соответствует последствиям нарушения обязательств, при этом суд учитывает незначительный характер недостатков, поведение истца на стадии досудебного порядка урегулирования спора, и полагает возможным снизить неустойку, подлежащую взысканию с ответчика в пользу истца, до 20 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Учитывая, что ответчиком ненадлежащим образом исполнены свои обязательства, нарушены права потребителя, исходя из критериев разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в качестве компенсации морального вреда 500 руб. Требуемую истцом сумму в размере 50 000 руб. суд находит завышенной.

В соответствии с 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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Таким образом, сумма штрафа равна 40 895 руб. (61 290 руб. + 20000 руб. + 500 руб.)/2. При этом суд, руководствуясь аналогичными мотивами (приведены выше) полагает возможным снизить размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу потребителя, до 20 000 руб. Из указанной суммы ? часть штрафа или 10 000 руб. следует взыскать в пользу КРОО ЗПП «Правозащитник», остальную сумму в размере 10 000 руб. взыскать в пользу истца

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы; суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

В силу ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Принимая во внимание, что требования истца удовлетворены частично (заявлено 172 580 руб., удовлетворено на сумму 86 290 руб. или 50% от заявленной к взысканию суммы), с ответчика в пользу истца следует взыскать расходы на проведение экспертизы в ФИО13» (квитанция к приходному кассовому ордеру от 29.11.2016 года на сумму 30 000 руб. – л.д.17) пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а именно в размере 15 000 руб. (30000/100*50%).

Кроме того, с ответчика в пользу ФИО12» необходимо взыскать расходы на проведение судебной экспертизы в размере 35 000 руб.

Наряду с этим с ответчика, в силу ст. 103 ГПК РФ, в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 2938 руб. 70 коп., от уплаты которой был освобожден истец.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199, 321 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования КРОО ЗПП «Правозащитник» в интересах Данилина ФИО14 к Обществу с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер» в пользу Данилина ФИО15 расходы на устранение недостатков квартиры в размере 61 290 руб., неустойку в размере 20 000 руб., штраф в размере 10 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 500 руб., расходы на проведение экспертизы в размере 15 000 руб., а всего 106 790 руб. В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер» в пользу КРОО ЗПП «Правозащитник» штраф в размере 10 000 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер» в пользу ФИО16» расходы на проведение судебной экспертизы в размере 35 000 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «СибЛидер» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 2938 руб. 70 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме в Красноярский краевой суд через Кировский районный суд г. Красноярска.

Решение принято в окончательной форме 20.04.2017 года.

Судья

Д.А. Ремезов