

[Вывести список дел, назначенных на дату](#)

19.05.2021

[Поиск информации по делам](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

2-321/2020

54RS0№-08

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 января 2021 года

<адрес>

Центральный районный суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Александровой Е.А.,

при секретаре Федоровой А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Пучинина В. А., Пучининой Л. Т. к Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик "Новосибирский квартал" о защите прав потребителей,

у с т а н о в и л :

Истцы обратились в суд с иском к ответчику, в котором, с учетом уточнений, просят суд признать недействительным пункт 7.8 договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, а также п. 4 акта приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ, взыскать в свою пользу стоимость работ, необходимую для устранения недостатков в квартире в сумме 96 346 рублей, компенсацию морального в размере 15 000 рублей, штраф в размере 50 % от суммы, присужденный судом в пользу потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В обоснование иска ссылаются на то, что являются собственниками квартиры по адресу: НСО, Новосибирский квартал, р.<адрес>, микрорайон 2, <адрес>. Данная квартира была приобретена на основании договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ. Квартира построена и введена в эксплуатацию с чистовой отделкой. Однако позднее были выявлены недостатки. Стоимость работ по устранению недостатков в квартире составляет 261 317 руб. Истцы обратились к ответчику с претензией о возмещении данных расходов в течение 10 календарных дней. Ответа на претензию не поступило, в связи с чем истцы обратились в суд с иском.

Истцы в судебное заседание не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, представили в суд заявление, в котором просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель ответчика Калашникова Т.А. в судебное заседание не явилась, о месте и времени судебного заседания извещена надлежащим образом, просила суд рассмотреть дело без ее участия. Также представитель ответчика представила в суд отзыв на исковое заявление, в котором исковые требования не признала, указав, что ответчик по претензии в добровольном порядке произвел выплату истцам 100 000 руб. в счет возмещения расходов на устранение строительных недостатков в квартире. Кроме этого она просила суд снизить сумму заявленных истцом ко взысканию штрафных санкций и морального вреда.

Суд, исследовав письменные материалы данного гражданского дела, приходит к следующему.

Согласно статье 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

В соответствии с частью 1 статьи 7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

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 (ч. 1).

Согласно части 2 статьи 7 вышеуказанного Закона, 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.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения 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.

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.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года.

Согласно ст. 8 указанного закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 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. 10 указанного закона в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Как следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между истцами и ООО «Новосибирский квартал» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве №, согласно которому застройщик обязался построить объект долевого строительства – жилое помещение (квартиру) № (стр.), расположенную в строящемся многоквартирном <адрес> по адресу: <адрес>, р.<адрес>, микрорайон № (л.д. 9-16).

Согласно условиям договора, квартира должна быть передана истцу с чистовой отделкой, которая включает в себя: окраску стен жилой комнаты, кухни, ванной водоземлюльсионными или акриловыми составами, оклейку обоями, укладку линолеума на полах в жилых комнатах, плитусов и плитки на полах в ванной комнате, установку входных, межкомнатных и балконных дверей с остеклением, остекление лоджий, установку сантехнических приборов (ванна, раковина, унитаз, смесители), индивидуальных приборов учета холодного и горячего водоснабжения, установку приборов отопления, а также установку раковины и смесителя на кухне, ванной, унитаза, установку электрической разводки с розетками и выключателями.

Как усматривается из выписки из ЕГРЮЛ, ДД.ММ.ГГГГ произошло переименование ответчика на общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал».

ДД.ММ.ГГГГ между истцами и ответчиком подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства, а именно <адрес>, состоящей из трех комнат, общей площадью <адрес>,8 кв.м., жилой площадью 54,4 кв.м., площадью лоджии 9,5 кв.м. в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: <адрес>, р.<адрес>, микрорайон 2, <адрес> (л.д. 17).

В ходе эксплуатации жилого помещения, истцами был обнаружен ряд недостатков, в связи с чем они обратились в ООО «Агентство строительного контроля» для определения денежной стоимости по их устранению.

Согласно заключению специалистов ООО «Агентство строительного контроля» № от ДД.ММ.ГГГГ, стоимость работ по устранению недостатков в квартире истцов составляет 261 317 руб. (л.д. 24- 47).

ДД.ММ.ГГГГ истцы направили ответчику претензию, в которой указали, что в ходе эксплуатации квартиры ими были обнаружены строительные недостатки, что подтверждено экспертным заключением ООО «Агентство строительного контроля» № от ДД.ММ.ГГГГ, и просили ответчика возместить стоимость работ по их устранению в размере 261 317 руб. (л.д. 20-21).

В ходе судебного разбирательства судом по ходатайству ответчика была назначена строительная судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено обществу с ограниченной ответственностью «НовоСтройЭксперт».

При этом, перед Э. были поставлены следующие вопросы:

Имеются ли строительные недостатки (дефекты) в квартире истцов по адресу: НСО, р.<адрес>, Микрорайон 2, <адрес>, заявленные в исковом заявлении?

Имеются ли в квартире истцов недостатки в виде превышения допуска отклонения поверхностей стен по вертикали до 10 мм на 1 метр и до 15 мм на всю высоту помещения, превышения допуска отклонения поверхности покрытия пола и потолка от плоскости при проверке двухметровой контрольной рейкой до 15 мм, а также недостатки, указанные в абз. 2 п. 4 Акта приема-передачи объекта долевого строительства от ДД.ММ.ГГГГ?

Какие работы необходимо провести для устранения недостатков производственного характера в квартире истцов и какова их стоимость (с выделением отдельной сметы по устранению имеющихся недостатков, указанных в вопросе №)?

По результатам проведенной экспертизы в суд было представлено экспертное заключение ООО «НовоСтройЭксперт», согласно которому:

1. В квартире истцов по адресу: НСО, р.<адрес>, Микрорайон 2, <адрес> выявлены строительные недостатки (дефекты), а именно – шероховатости, неровности, трещины по рустам, следы инструмента, отслоение шпаклевочного слоя в местах прохождения труб по всем помещениям квартиры, а также следы клея на обойном покрытии стен по всем помещениям квартиры, где стены оклеены обоями.

2. Из недостатков, указанных в абз. 2 п. 4 Акта приема-передачи объекта долевого строительства от ДД.ММ.ГГГГ, выявлены следующие строительные недостатки (дефекты): шероховатости, неровности, трещины по рустам, следы инструмента, отслоение шпаклевочного слоя в местах прохождения труб по всем помещениям квартиры, а также следы клея на обойном покрытии стен по всем помещениям квартиры, где стены оклеены обоями.

3. Данные дефекты являются строительными. Требуют устранения: снятия наличников; снятия обоев; оклейки обоями с частичной шпатлевкой поврежденных мест; обратного монтажа наличников.

Стоимость устранения выявленных недостатков в квартире истцов составляет 96 346 руб. (п.д. 73-188).

В ходе судебного разбирательства стороны не оспаривали результаты судебной экспертизы.

Не доверять экспертному исследованию и сделанному на его основе выводу у суда оснований не имеется. В исходе дела Э. прямо или косвенно не заинтересованы, отводов Э. заявлено не было, Э. предупреждены судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы (статья 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Часть 1 статьи 87 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусматривает, что в случаях недостаточной ясности или неполноты заключения Э. суд может назначить дополнительную экспертизу, поручив ее проведение тому же или другому Э..

У суда отсутствуют основания сомневаться в заключении судебного Э., поскольку выводы Э. на основании представленных материалов, выводы Э. научно обоснованы и не опровергаются иными доказательствами по делу.

Данное заключение было составлено Э., имеющим большой стаж экспертной работы, Э. был предупрежден об уголовной ответственности, для проведения экспертизы в распоряжение Э. были представлены имеющиеся материалы дела, строительная и проектная документация.

Учитывая заключение Э., суд приходит к выводу, что квартира, переданная истцам ответчиком, имела строительные недостатки, стоимость устранения которых составляет сумму в размере 96 346 руб.

Однако, ответчик ДД.ММ.ГГГГ выплатил истцам денежную сумму в размере 100 000 рублей, что подтверждается представленным в материалы дела платежным поручением № от ДД.ММ.ГГГГ.

С учетом того, что ООО «Новосибирский квартал» в период рассмотрения дела выплатил истцам 100 000 руб., суд считает требования истцов в части компенсации им стоимости устранения строительных недостатков в квартире исполненными.

Между тем, учитывая, что оплата произведена в период рассмотрения дела, то есть после подачи искового заявления в суд, требования о компенсации морального вреда и штрафа подлежат удовлетворению.

В силу положений статьи 15 Закона «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.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № от ДД.ММ.ГГГГ «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки.

С учетом требований разумности и справедливости, характера причиненных потребителю нравственных страданий, суд считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в сумме 500 рублей.

В силу п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "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.

Таким образом, сумма подлежащего взысканию с ответчика штрафа составляет 48 423 руб. (96 346 руб. + 500 руб. = 96 846 / 2).

В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ, о применении которой заявлено ответчиком, суд считает, что размер подлежащего взысканию с ответчика в пользу истцов штрафа в размере 48 423 руб. не соответствует принципам разумности и справедливости, а поэтому снижает его до разумных пределов – до 20 000 руб. Кроме этого, суд учитывает, что ответчиком произведена выплата до вынесения решения в размере 100 000 руб.

Рассматривая требования истцов о признании недействительным пункт 7.8 договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, а также п. 4 акта приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ, суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктами 1, 2 ст. 421 Гражданского кодекса РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. К договору, не предусмотренному законом или иными правовыми актами, при отсутствии признаков, указанных в пункте 3 настоящей статьи, правила об отдельных видах договоров, предусмотренных законом или иными правовыми актами, не применяются, что не исключает возможности применения правил об аналогии закона (пункт 1 статьи 6) к отдельным отношениям сторон по договору.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства соответствующий не только условиям договора, но и обязательным требованиям технических регламентов, а также иным требованиям, отступления от которых в сторону ухудшения не могли быть установлены договором, актом приема-передачи или иным документом заключенным с истцами, что предусмотрено в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с п. 2 ст. 9 Гражданского кодекса Российской Федерации отказ граждан и юридических лиц от осуществления принадлежащих им прав не влечет прекращения этих прав, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании изложенного, суд полагает, что указание в акте приема-передачи об отсутствии претензий по качеству объекта долевого строительства, не влечет прекращения права, предусмотренного ст. 7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Таким образом, оспариваемые истцом условия договора и акта приема-передачи, противоречат нормам Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в связи с чем истцы вправе требовать от ответчика передачу им объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

В соответствии со ст. 168 ГК РФ, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

При таких обстоятельствах, пункт 7.8 договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, а также абз. 2 п. 4 акта приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ, суд считает недействительными, а требования истцов в указанной части – обоснованными.

Расходы по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям в соответствии с требованиями статьей 98, 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 98-103, 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд,

р е ш и л:

Исковые требования Пучинина В. А., Пучининой Л. Т. к Обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал» - удовлетворить частично.

Признать недействительным пункт 7.8 договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, абзац 2 пункта 4 акта приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал» в пользу Пучинина В. А., Пучининой Л. Т. стоимость устранения строительных недостатков в размере 96 346 рублей, компенсацию морального вреда в размере 500

рублей, штраф в размере 20 000 рублей.

Решение в части взыскания стоимости устранения строительных недостатков в размере 96 346 рублей, считать исполненным.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Новосибирский квартал» в доход государства государственную пошлину в сумме 300 рублей.

В остальной части иска – отказать.

Разъяснить сторонам, что настоящее решение может быть обжаловано ими в апелляционном порядке в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме в Новосибирский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через суд вынесший решение.

Решение суда в окончательной форме изготовлено «05» февраля 2021 года.

Судья Е.А. Александрова

Подлинник решения находится в гражданском деле № Центрального районного суда <адрес>.