

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-15/20

Поступило 07.03.2019 г.

## РЕШЕНИЕ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«23» июня 2020 г.

г.Новосибирск

Советский районный суд г.Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи

Нефедовой Е.П.

При секретаре

Сметаниной Ю.Ю.

Рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление Степаненко А. С., Дроковой Ю. В. к Обществу с ограниченной ответственностью «Авалон» о признании договора расторгнутым, взыскании денежных средств,

## УСТАНОВИЛ:

Степаненко А.С., Дрокова Ю.В. обратились в суд с иском, в котором указали, что ДД.ММ.ГГГГ между ними и ответчиком ООО «Авалон», заключен Договор № участия в долевом строительстве объекта недвижимости. ДД.ММ.ГГГГ договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Новосибирской области. Свои обязательства по внесению денежных средств истцы, как участники долевого строительства, исполнили своевременно и в полном объеме.

ДД.ММ.ГГГГ между ответчиком и истцами был подписан Акт приема-передачи квартиры, в указанном акте зафиксированы недостатки качества объекта долевого строительства, выявленные в ходе приемки квартиры.

Кроме этого, в процессе эксплуатации квартиры истцами были выявлены следующие недостатки, о которых было сообщено ответчику: интенсивное образование конденсата и наледи на внутренней поверхности остекления оконных и дверных блоков; выпадение конденсата на внутренней поверхности ограждающих конструкций в углах, сопряжениях ограждающих конструкций с перекрытиями и между собой, на оконных откосах; множественные повреждения финишной отделки оконных откосов в местах примыкания оконных блоков; появление плесени на поверхности оконных откосов и в углах сопряжениях ограждающих конструкций с перекрытиями; нарушение санитарных норм и правил по шумоизоляции.

Указанные недостатки ответчиком устранены не были. Истцы неоднократно обращались к ответчику посредством переговоров и переписки для устранения выявленных недостатков, ответа или каких-либо действий со стороны ООО «Авалон» не последовало.

Просят признать Договор № участия в долевом строительстве объекта недвижимости от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между Степаненко А.С., Дроковой Ю.В. и ООО «Авалон» расторгнутым; взыскать в пользу Степаненко А.С., внесенные по указанному договору денежные средства в размере 1 850 000 рублей, с начислением 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (по периодам действия ставки) в двойном размере, по периодам внесения денежных средств (600 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 800 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 500 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 230 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 120 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения); взыскать с ООО «Авалон» в пользу Дроковой Ю.В., внесенные по указанному договору денежные средства в размере 1 850 000 рублей, с начислением 1/300 ставки

рефинансирования ЦБ РФ (по периодам действия ставки) в двойном размере, по периодам внесения денежных средств (600 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 800 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 500 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 230 000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения; 120000 рублей с ДД.ММ.ГГГГ и по день фактического исполнения); взыскать в пользу Степаненко А.С. убытки, понесенные расходы на выполнение отделочных работ, причиненные нарушением условий договора в размере 314 834 рублей; взыскать в пользу Дроковой Ю.В. убытки (понесенные расходы на выполнение отделочных работ), причиненные нарушением условий договора в размере 314 834 рублей. После получения Степаненко А.С., Дроковой Ю.В. взысканных сумм, исключить из ЕГРН запись о регистрации, прекратив право общей долевой собственности Степаненко А.С. и Дроковой Ю.В. на квартиру, расположенную по адресу: <адрес>; взыскать в пользу Степаненко А.С. расходы на проведение экспертиз в размере 55 950 рублей; в пользу Дроковой Ю.В. расходы на проведение экспертиз в размере 55 950 рублей; взыскать в пользу Степаненко А.С. компенсацию в возмещение морального вреда в размере 500 000 рублей, в пользу Дроковой Ю.В. компенсацию в возмещение морального вреда в размере 500 000 рублей, взыскать в пользу Степаненко А.С., Дроковой Ю.В. за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя,

Истцы Степаненко А.С., Дрокова Ю.В., представитель истцов Хаврат Л.Л., действующая на основании доверенности, представитель истцов Кукелко Д.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержали в полном объеме, просили удовлетворить, пояснили, что жилое помещение непригодно для проживания, что подтверждено заключением судебной экспертизы.

Представитель ответчика ООО «Авалон», представитель третьего лица ООО ПК «Талисман» Февралева Е.Г., действующая на основании доверенностей, в судебном заседании возражала против удовлетворения иска, пояснила, что истцами не представлено доказательств, что помещение не соответствует проектной документации, а выявленные недостатки являются существенными и не позволяют использовать его по назначению, в связи с чем нет оснований для расторжения договора. Договор долевого участия в строительстве можно расторгнуть только до подписания акта приема-передачи квартиры, после подписания акта обязательства сторон считаются исполненными, отказаться от исполнения договора невозможно. Кроме того, судебная экспертиза по делу была проведена ненадлежащим образом, эксперты ответили на поставленные вопросы не корректно, нет уверенности в правильности проведенного исследования.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона 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 Федеральный закон № 214), 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.

Статьей 309 ГК РФ установлено, что 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий в силу пункта 1 статьи 310 Гражданского кодекса РФ не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Судом установлено, что 27.07.2016г. между ООО «Авалон» (Застройщик) и Степаненко А.С., Дроковой Ю.В. (Участник долевого строительства), заключен договор № С4-7 участия в долевом строительстве объекта недвижимости.

В соответствии с условиями указанного договора, застройщик обязался осуществить работы по строительству малоэтажного жилого комплекса, расположенного по адресу: <адрес> стр. и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, передать участнику долевого строительства <адрес> четвертой секции объекта, а участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену в размере 3 700 000 рублей и принять законченную строительством квартиру (л.д.11-18 т.1).

Истцами в полном объеме исполнены обязательства по оплате цены договора, что подтверждается квитанциями к приходным кассовым ордерам (л.д.19-21 т.1), а также не оспорено ответчиком.

26.01.2017г., жилому дому, где расположена квартира истцов, присвоен адрес <адрес>л.д.2 т.2).

02.02.2017г. квартира по акту передана участникам долевого строительства (л.д.22 т.1)., при этом в акте отражено наличие недостатков: при проведении ремонтных работ в зимний период образование конденсата в углах потолка наружных стен, необходимо обследование в следующем ОП.

По заданию истцов, в период с 24.06.2018г. по 06.08.2018г. ООО «Сибэкс-НСК» проведено исследование наличия нарушения шумоизоляционных свойств межквартирных перегородок и перекрытий в квартире, подготовлено заключение №г, в силу которого установлено нарушение шумоизоляции и определена стоимость работ по устранению выявленных недостатков в размере 58 754 рублей (л.д.23-66 т.1).

Также истцы обратились в ООО «Мэлвуд» для обследования технического состояния конструкций квартиры. По результатам экспертного заключения от 10.08.2018г. № 1585/2018, установлено наличие дефектов и повреждений отделочного покрытия конструкций квартиры, не соответствующие требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87», ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия», СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003». Экспертом рекомендовано выполнить комплекс мероприятий по ремонту дефектов квартиры (л.д.67-129 т.1).

Также подготовлен Отчет ООО «Тепло Поток» по результатам тепловизионного обследования наружных ограждающих конструкций здания, в силу которого обнаружены места инфильтрации холодного воздуха в помещение через примыкания оконных блоков в стене, через оконные рамы, выявлены температурные аномалии в сопряжениях ограждающих конструкций стен и пола, обнаружены температурные аномалии по площади стены, для восстановления нормативных значений параметров микроклимата рекомендуется выявить причины возникновения данных нарушений и провести комплекс мероприятий по безусловному их устранению (л.д.130-187 т.1).

05.02.2019г. истцами в адрес ответчика направлено требование о соразмерном уменьшении застройщиком цены договора участия в долевом строительстве по причине ухудшения объекта долевого строительства (л.д.198-203 т.1).

На указанную претензию направлен ответ от ДД.ММ.ГГГГ. №, из которого следует, что представленные обследования проводились без присутствия ООО «Авалон», выполнены с нарушением методических указаний и не могут быть приняты, считают претензии необоснованными и не подлежащими удовлетворению (л.д.230 т.1).

Заключением судебно-технической экспертизы ООО «НовоСтройЭксперт» от ДД.ММ.ГГГГ. № установлено не соответствие строительным правилам и нормам качества выполненных строительно-монтажных работ в квартире истцов, а также проектной документации, выявленные нарушения являются нарушением технологии строительства не в соответствии с проектной документацией, качество используемых материалов оконных блоков из ПВХ профилей соответствует ГОСТ 30674-99, но не соответствует проектной документации (л.д.65-164 т.2).

26.12.2019г. истцами в адрес ответчика направлено уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора и расторжении договора долевого участия (л.д. 237-246 т.2).

Заключением комиссии экспертов ООО «НовоСтройЭксперт» от ДД.ММ.ГГГГ. № (л.д.40-88 т.3), установлено, что в проектной документации (001-16-АР) не уточняется толщина утеплителя стен из каменной ваты и указана только суммарная толщина утеплителя вместе с вентиляционным зазором, равная 140 мм. Исходя из рекомендованной величины вентиляционного зазора в «трехслойной кладке» в 20-30 мм, эксперт изначально условно принимает наиболее вероятную толщину утеплителя равную 120 мм и производит дальнейший расчет, используя эти данные. По результатам теплотехнического расчета (л.8-10 заключения) представленная ограждающая конструкция соответствует требованиям по теплопередаче при условии использования утеплителя суммарной толщиной равной 120 мм. Отмечено противоречие представленных комплектов чертежей друг другу, а именно схемы расположения элементов покрытия (отм. низа 8.850) (1301-3-КЖ, л.9) и узла В (001-16-АР, л.13), в котором опирание плиты покрытия показано равным 380 мм, что является абсолютно неверным решением с точки зрения сохранения параметров микроклимата в жилом помещении и приводит к проникновению холода в жилое помещение, появлению влаги в местах примыкания плиты к стене и последующему развитию грибка и плесени, ускоряет процесс коррозии закладных металлических связей и деталей, повышает влажность воздуха в помещениях выше нормы. Это приводит к разрушению конструкций и заболеваниям жильцов. Фактически выполненная конструкция не соответствует требованиям по теплопередаче. В проектной документации (1301-3-КЖ, л.9) плиты перекрытия опираются только на две коротких стороны, либо на три стороны, но с минимальным опиранием по длинной стороне плиты. Точную величину опирания длинной стороны определить не представляется возможным по причине отсутствия необходимых указаний в чертежах, однако, ориентируясь на масштаб и сравнивая расстояние между осями здания с суммарной шириной плит, можно сделать предположение о том, что проектная величина опирания длинной стороны, равна не больше 50-70 мм. При проведении работ по частичному демонтажу фасада было установлено, что плита покрытия третьего этажа между осями 1/Д-Е смонтирована с опиранием на всю толщину кирпичной стены 380мм, «разрезая» таким образом собой наружную стену между третьим этажом и парапетом кровли и нарушая единый тепловой контур, формируемый кирпичной стеной и утеплителем. Последствием данного дефекта является проникновение холода в жилое помещение через железобетонную плиту, коэффициент теплопроводности которой примерно в два раза выше, чем у кирпичной кладки. При частичном демонтаже фасада было обнаружено, что утепление теплоизоляционными плитами произведено до отметки верха плиты покрытия третьего этажа, в то время как проектная документация предписывает производить утепление примерно на 300 мм выше верха плиты покрытия (узел В, 1-16-АР, л.13) и таким образом формировать единый тепловой контур с утеплителем кровли. Поскольку данное проектное решение не было выполнено, возник дополнительный «мостик холода» через кирпичную кладку парапета. Причиной несоответствия фактически выполненного конструктива МКД теплотехническим требованиям, предъявляемым к ограждающим конструкциям, являются дефекты, допущенные в ходе строительных работ, а именно: использование утеплителя стен ненадлежащей толщины, монтаж плит перекрытия не в соответствии со схемой раскладки плит, указанной в комплекте чертежей 1301-3-КЖ, отсутствие утепления стен в зоне парапета (узел В, 001-16-АР, л. 13).

Дефект №1 мог возникнуть по причине отсутствия в проектной документации указаний касательно толщины утеплителя, необходимого для соответствия конструкции теплотехническим требованиям. Дефект №2 мог возникнуть по причине противоречия комплектов чертежей друг другу, а именно схемы расположения элементов покрытия (отм. низа 8.850) (1301-3-КЖ, л.9) и узла В (001-16-АР, л. 13).

Согласно п.5.7 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий, актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением № 1)», температура внутренней поверхности ограждающей конструкции в углах не должна опускаться ниже точки росы внутреннего воздуха 11,6оС при расчетной температуре наружного воздуха. С учетом пересчета температур аномалий на условия холодного периода года по ГОСТ Р 54853-2011 «Здания и сооружения. Методом определения противления теплопередаче ограждающих конструкций с помощью тепломера» (приложение Е) установлено, что температура в обнаруженных тепловых аномалиях превышает допустимые нормы п.5.7 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением №1)». В связи с этим при наступлении расчетных условий в дефектных местах возможно образование конденсата и последующее развитие грибка и плесени, повышение влажности воздуха в помещениях выше нормы. Это приводит к разрушению конструкций и заболеваниям жильцов.

Обнаруженные в квартире дефекты в виде промерзания в местах примыкания наружных стен к плите перекрытия (пол) и плите покрытия (потолок) и в месте сопряжения стен в одной жилой комнате, а так же результаты частичного демонтажа фасада свидетельствуют о несоответствии наружных стен установленным требованиям СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003 (с Изменением № 1)» к приведенному сопротивлению теплопередаче ограждающих конструкций здания, ограничению температуры и недопущению конденсации влаги на внутренней поверхности ограждающей конструкции, теплоустойчивости ограждающих конструкций в теплый период года и помещений здания в холодный период года, воздухопроницаемости ограждающих конструкций и помещений здания, защите от переувлажнения ограждающих конструкций.

Вышеперечисленные нарушения являются существенными, не обеспечивают допустимые условия для проживания людей в данных помещениях квартиры, а также представляют угрозу для здоровья и жизни человека, нарушают права и законные интересы граждан.

Согласно ГОСТ Р 58033-2017 «Здания и сооружения. Словарь. Часть 1, Общие термины» п.9.3.76 недостаток: признак, который портит внешний вид, но не обязательно снижает качество. Учитывая тот факт, что выявленные нарушения напрямую влияют на качество условий проживания в исследуемой квартире, то обнаруженные нарушения определяются как дефекты, а их устранение потребует значительных затрат и комплексного подхода к работам.

Суд, оценив экспертное заключение с точки зрения соответствия поставленным вопросам, его полноты, обоснованности и достоверности в сопоставлении с другими доказательствами по делу, принимая во внимание, что эксперты предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, установил, что заключение эксперта научно обосновано, в нем содержатся соответствующие объективные данные, полученные из представленных судом в распоряжение документов, а также полученные в результате визуального и инструментального осмотра объектов оценки, в заключении указывается на применение методов исследований, которыми эксперт руководствовался, ввиду чего признает достоверными выводы, указанные в экспертном заключении.

Кроме того, допрошенный в судебном заседании эксперт М.А., пояснил, что в ходе проведения экспертизы вскрывался фасад жилого дома и проводилось исследование на фактическое состояние. Установлено, что плита перекрытия смонтирована не в соответствии с проектом, в связи с чем имеется место, в котором проходит воздух через кирпичную кладку парапета, и попадает в помещение, чего не должно быть. Из произведенных расчетов видно, что теплоизоляции не хватает для данного дома. Устранить недостаток можно, но нужно заменить весь внешний фасад здания и заменить утеплитель, т.к. при увеличении утеплителя сместится ряд кирпича, а также фундамент для поддержки кирпича. Фактически по фасаду утеплитель обрывается по верху плиты, в то время как должен быть выше парапета плиты, в связи с чем пространство промерзает, поэтому холодный воздух попадает в квартиру. Тепловизионное обследование показало продувание окон, вероятно установка выполнена не по технологии, и имеются трещины в местах примыкания. Такие вещи не могут появиться при использовании окон, это именно нарушение технологии монтажа. Промерзание угла могло образоваться при неверной заделке кирпича, и при недостаточном количестве утеплителя. Ошибки допущены в технологии застройщика, неграмотно сделан шов, что является самой вероятной причиной промерзания.

Оценив в совокупности представленные доказательства, суд пришел к выводу о частичном удовлетворении иска, исходя из следующего.

Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона № 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 соответствии с ч. 2 ст. 7 указанного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 данной 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 силу ч. 1 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ, участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в частности, в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства.

Как указано в ч. 3 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 ч. 2 ст. 9 данного закона.

Системное толкование приведенных положений закона, позволяет прийти к выводу о том, что установленные гарантии качества относятся к основным характеристикам объекта строительства, определяющим возможность его использования по назначению.

Согласно преамбуле Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», существенный недостаток товара (работы, услуги) - неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

Аналогичные положения содержит пункт 2 статьи 475 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что недостатки объекта долевого строительства обнаружены истцами при первоначальном осмотре, а также в ходе его эксплуатации, в связи с чем ответчику направлена претензия, которая оставлена без удовлетворения.

В дальнейшем истцы с привлечением специалистов обнаружили, что техническое состояние квартиры не соответствует условиям договора, строительным нормам и правилам, после чего направили ответчику заявление об отказе от исполнения договора и его расторжении.

Обстоятельства наличия существенных недостатков объекта долевого строительства, построенного с отступлением от условий договора и обязательных требований, установлены судом и не опровергнуты ответчиком.

Ссылка ООО «Авалон» на то, что выявленные в ходе экспертизы недостатки в квартире не относятся к существенным, являются устранимыми и позволяют использовать помещение по назначению, основана на неправильном толковании и применении положений действующего законодательства. Доказательства в подтверждение указанных доводов не представлены и суд таковыми не располагает.

В соответствии со ст.23 Федерального закона от 30.03.1999г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока. Заселение жилых помещений, признанных в соответствии с санитарным законодательством Российской Федерации непригодными для проживания, равно как и предоставление гражданам для постоянного или временного проживания нежилых помещений не допускается.

Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и

многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

Учитывая, что недостатки, имеющиеся в жилом помещении, являются существенными, делают жилое помещение не пригодным для проживания без проведения ремонтных работ, требующих значительных вложений, суд признает расторгнутым договор долевого участия в строительстве объекта недвижимости от 27 июля 2017г., заключенный между истцами и ответчиком.

В силу ч. 2 ст. 9 Федерального закона № 214-ФЗ застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным ч. 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

Таким образом, суд взыскивает с ответчика в пользу каждого истца внесенные по договору денежные средства в размере 1 850 000 рублей (3 700 000 : 2), с начислением 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ ( по периодам действия ставки) в двойном размере, по периодам внесения денежных средств (600 000 рублей с 12.08.2016г. по день фактического исполнения; 500 000 рублей с 27.04.2017г. и по день фактического исполнения; 230 000 рублей с 04.05.2017г. и по день фактического исполнения; 1 200 000 рублей с 05.05.2017г. и по день фактического исполнения).

В соответствии с экспертным заключением ООО «Мэлвуд» от ДД.ММ.ГТТГ. №г., истцами после передачи им квартиры под самоотделку, выполнены отделочные работы на сумму 629 668 рублей (л.д. 1-124 Приложения к делу). Объем и стоимость отделочных работ ответчиком не оспорены.

Учитывая изложенное, суд взыскивает с ответчика в пользу истцов убытки в размере 314 834 рублей каждому (629 668 :2).

Требования истцов о компенсации морального вреда подлежат частичному удовлетворению.

Согласно статье 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ 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 о защите прав потребителей в части, не урегулированной указанным Федеральным законом.

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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

При определении подлежащего взысканию размера компенсации морального вреда, причиненного истцам вследствие передачи квартиры, имеющей существенные недостатки, суд принимает во внимание фактические обстоятельства причинения морального вреда, характер и объем причиненных истцам нравственных страданий, степень вины ответчика. С учетом требований разумности и справедливости, суд взыскивает в пользу Степаненко А.С. компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, в пользу Дроковой Ю.В. компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей.

Согласно п. 6 ст. 13 закона РФ «О защите прав потребителя» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 1 084 917 (1 850 000+314 834+5 000) :2) рублей.

В соответствии со статьей 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы

Материалами дела подтверждено, что истцами оплачено за проведение обследования ООО «Тепло Поток» 6 400 рублей (л.д.184-187 т.1), за проведение строительно -технических экспертиз ООО «Мэлвуд» 18.07.2018г.- 13 000 рублей (л.д.188-192), 13.12.2019г.- 15 500 рублей (л.д.210-215 т.2), ООО «СИБЭКС-НСК» 24.07.2018г. оплачено 12 000 рублей (л.д.193-197 т.1), оплачено ООО «НовоСтройЭксперт» за проведение судебных экспертиз 30 000 и 35 000 рублей (л.д. 106 т.3).

Поскольку все указанные экспертные заключения и отчеты были использованы судом при принятии решения по настоящему спору, суд считает подлежащими взысканию с ответчика в пользу истцов 111 900 рублей, т.е. по 55 950 рублей каждому.

После получения Степаненко А.С. и Дроковой Ю.В. взысканных сумм, надлежит исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации, прекратив право общей долевой собственности истцов на спорную квартиру.

На основании статьи 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 29 849,34 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд,

**РЕШИЛ:**

Удовлетворить иски требования Степаненко А.С., Дроковой Ю.В. частично.

Признать расторгнутым Договор № участия в долевом строительстве объекта недвижимости от ДД.ММ.ГГГГг., заключенный между Степаненко А. С., Дроковой Ю. В. и Обществом с ограниченной ответственностью «Авалон».

Взыскать в пользу Степаненко А. С. с Общества с ограниченной ответственностью «Авалон» внесенные по договору денежные средства в размере 1 850 000 рублей, с начислением 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ ( по периодам действия ставки) в двойном размере, по периодам



внесения денежных средств (600 000 рублей с 12.08.2016г. по день фактического исполнения; 500 000 рублей с 27.04.2017г. и по день фактического исполнения; 230 000 рублей с 04.05.2017г. и по день фактического исполнения; 1 200 000 рублей с 05.05.2017г. и по день фактического исполнения); взыскать убытки в размере 314 834 рублей; в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей; штраф в размере 1 084 917 рублей; судебные расходы по оплате за проведение экспертиз 55 950 рублей.

Взыскать в пользу Дроковой Ю. В. с Общества с ограниченной ответственностью «Авалон» внесенные по договору денежные средства в размере 1 850 000 рублей, с начислением 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ ( по периодам действия ставки) в двойном размере, по периодам внесения денежных средств (600 000 рублей с 12.08.2016г. по день фактического исполнения; 500 000 рублей с 27.04.2017г. и по день фактического исполнения; 230 000 рублей с 04.05.2017г. и по день фактического исполнения; 1 200 000 рублей с 05.05.2017г. и по день фактического исполнения); взыскать убытки в размере 314 834 рублей; в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей; штраф в размере 1 084 917 рублей; судебные расходы по оплате за проведение экспертиз 55 950 рублей.

После получения Степаненко А. С., Дроковой Ю. В. взысканных сумм, исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись о регистрации, прекратив право общей долевой собственности Степаненко А.С., Дроковой Ю.В.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Авалон » в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 29 849,34 рублей.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в срок один месяц.

Председательствующий      подпись                                      Нефедова Е.П.

Мотивированное решение изготовлено 03.07.2020г.