

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-50/2020

УИД: 54RS0007-01-2019-002399-56

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«11» июня 2020 года

г. Новосибирск

Октябрьский районный суд г. Новосибирска в составе:

Председательствующего судьи

Поздняковой А.В.,

При помощнике судьи

Шкитиной Е.Д.,

С участием помощника судьи

Мухаревой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Юскасова В. В. к ООО УК «Октябрьская» о взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

Юскасов В.В. обратился в суд с указанным иском, и с учетом уточнений просит взыскать с ООО УК «Октябрьская» в пользу Юскасова В. В. расходы по устранению строительных недостатков в размере 231 349,55 рублей. Взыскать с ООО УК «Октябрьская» в пользу Юскасова В. В. неустойку в размере 231 349,55 рублей. Взыскать с ООО УК «Октябрьская» в пользу Юскасова В. В. штраф в размере 231 349,55 рублей. Взыскать с ООО УК «Октябрьская» в пользу Юскасова В. В. компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей.

В обоснование своих требований истец ссылается на то, что он является собственником нежилого помещения - парковочного места № в многоквартирном жилом доме по адресу <данные изъяты> г. истец обратился к застройщику дома, ООО Управляющая компания «Октябрьская», с претензией по строительным недостаткам. На претензию истец получил ответ, строительные недостатки не устранены до сих пор. На основании подп. 3 п. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве истец имеет право на возмещение расходов по устранению строительных недостатков. Полагает, что в его пользу подлежит взысканию неустойка исходя из положений п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей». В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации № «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». Истец оценивает свой моральный вред в размере 50 000 рублей. В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации № «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.

Истец Юскасов В.В. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом. Представитель истца в судебном заседании исковые требования с учетом уточнения

поддержал в полном объеме настаивал на их удовлетворении.

Представитель ответчика, исковые требования не признал, пояснил, что вина управляющей компании в наличии ущерба истцу, отсутствует.

Заслушав пояснения сторон, исследовав письменные материалы дела и оценив в совокупности представленные сторонами доказательства, суд удовлетворяет требования истца частично. При этом суд исходит из следующего.

В соответствии со ст.ст. 56 и 57 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений. Доказательства представляются сторонами.

Суд оценивает доказательства не только при разрешении дела по существу: деятельность по оценке доказательств осуществляется судом на всех стадиях гражданского процесса.

Суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств в силу ст.67 ГПК РФ.

Судом установлено, что истец является собственником нежилого помещения - парковочного места № в многоквартирном жилом доме по адресу <данные изъяты>.

/дата/ истец обратился к застройщику дома, ООО Управляющая компания «Октябрьская», с претензией по строительным недостаткам. На претензию истец получил ответ-, строительные недостатки не устранены до сих пор.

В соответствии со ст. 15 Гражданского кодекса РФ (далее ГК РФ) лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (ч.1). Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (ч.2).

Согласно ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда (ч.1). Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда (ч.2).

В соответствии со статьей 14 Закона РФ «О защите прав потребителей» вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие конструктивных, производственных, рецептурных или иных недостатков товара (работы, услуги), подлежит возмещению в полном объеме.

Вред, причиненный вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению исполнителем.

В соответствии со статьей 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

В ходе судебного разбирательства по ходатайству сторон была назначена судебная экспертиза на предмет установления наличия либо отсутствия недостатков в нежилом помещении принадлежащем истцу, а также их стоимости устранения.

Согласно заключения судебной экспертизы ООО «Новостройэксперт» имеются протечки талой и дождевых вод, проникают через конструкции стен, монолитные конструкции плит перекрытий в местах сопряжения стен и плит покрытий. Так же происходит проникновение влаги от осадков и талых вод через сквозные трещины конструкций в помещение подземной автостоянки. Протечки и не герметичность конструкций, проникновение талых и дождевых вод через конструкции в помещение автостоянки подтверждается в ходе проведения исследований конструкций подземной автостоянки. Установить нарушения при строительстве автостоянки проектной документации не представляется возможным, ввиду отсутствия проектной документации на объект. Выявленные дефекты в ходе исследований конструкций подземной автостоянки находятся в ограниченно работоспособном состоянии- категория технического состояния конструкций, при которой имеются дефекты и повреждения, приведшие к некоторому снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения и функционирование конструкций возможно при контроле ее состояния, продолжительности и условий эксплуатации. Стены из блоков ФБС, монолитные плиты покрытия, железобетонные полы, гидроизоляция конструкций в помещениях подземной автостоянки не соответствует требованиям СП 154.13130.2013 встроенные подземные автостоянки. Требования пожарной безопасности п.3.2,3.3.,5.1.3./дата;/ дата;/ /дата;/ /дата/, 6.2.3,6.3.3.,6.4.3,6.4.4 СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей Актуализированная редакция СНиП 21-02099 п.5.2.3 СП 70.13330.2012 Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП /дата/-87 (с изменениями №,3) настоящий свод правил разработан с целью повышения качества выполнения строительно монтажных работ, долговечности и надежности безопасности людей на строительной площадке, сохранности материальных ценностей в соответствии с ФЗ от /дата/ № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», повышения уровня гармонизации нормативных требований с европейскими и международными нормативными документами; применение единых методов определения эксплуатационных характеристик и методик оценки. СП 255.1325800.2016 Здания и сооружения. Правила эксплуатации. Основные положения п.5.11; 10.2; 10.10; 10.23 СП 8.13130.2009. Системы противопожарной защиты. Источники наружного противопожарного водоснабжения. Требования пожарной безопасности (с изменениям №) п.3.2.,3.11,3.12.

Стоимость работ и материалов, необходимых для выполнения ремонтно- восстановительных работ для устранения протечек подземной автостоянки составляет 14 541 167 руб.

Суд не находит оснований сомневаться в выводах экспертов ООО «Новостройэксперт», поскольку исследование проведено с соблюдением установленного процессуального порядка, лицами обладающими специальными познаниями для разрешения поставленных перед ними вопросов и имеющими длительный стаж экспертной работы; экспертному исследованию был подвергнут необходимый и достаточный материал; методы, использованные при экспертном исследовании, и сделанные на основе исследования выводы научно обоснованы и достоверны; выводы экспертизы не противоречат другим собранным по делу доказательствам, достоверность которых также установлена судом.

Исходя из вышеизложенного, принимая во внимание обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства, ущерб, причиненный машино- место, принадлежащему истцу, является результатом ненадлежащего осуществления строительства парковки.

Оценивая доводы сторон в части взыскания расходов по устранению строительных недостатков, суд исходит из нижеследующего.

В обоснование своих возражений на исковое заявление истца в части взыскания расходов в размере 231 349, 55 руб, представитель ответчика ссылается на то, что расчет необходимо производить следующим образом: расчет в пропорции к составу общего имущества 20 755,20 кв.м. (площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД) /100%= 207.552 кв.м.- 1 % площади всех помещений. 16,4 кв.м. (доля истца) /207,552 кв.м.= 0,07901634 % доля истца в общем имуществе, таким образом 14 541 167 руб/100% \times 0,0790163 % =11 489,90 руб.

Проверяя расчет представителя истца и представителя ответчика, суд приходит к выводу, о том, что арифметически и по существу верным является расчет истца, согласно которому расчет необходимо производить следующим образом $1\ 724,90$ (площадь согласно техническому паспорту) ; $1\ 030,80$ - площадь всех собственников машиномест. Таким образом $14\ 541\ 167 / 1030,80$ руб= $14\ 106,68$ руб. $\times 16,40=231\ 349,55$ руб.

При этом, указания ответчика о том, что парковка не зарегистрирована как отдельный объект недвижимости, а как отдельный объект недвижимости зарегистрировано только машино- место, в связи с чем, необходимо при расчету учитывать площадь всех жилых и нежилых помещений, суд находит основанным на неверном толковании норм материального права.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца расходов по устранению строительных недостатков в размере $231\ 349,55$ руб.

Доводы представителя ответчика о том, что срок обращения в суд с иском пропущен, также не нашли подтверждения в ходе исследования материалов дела, поскольку исковое заявление подано истцом в период гарантийного срока.

В силу п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы или назначенных потребителем на основании п.1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку в размере 3% цены выполнения работы, оказания услуги, а если цены выполнения работы договором о выполнении работ не определена- общей цены заказа. Договором о выполнении работ между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки. Сумма взысканной потребителем неустойки не может превышать цену отдельного вида выполнения работы или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы не определена договором о выполнении работ.

Исходя из изложенного, доводы представителя истца о взыскании с ответчика неустойки в размере $231\ 349,55$ руб., обоснованны.

Вместе с тем, ответчиком заявлено о применении к размеру неустойки положений ст.333 ГК РФ, согласно которым, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Критериями для установления несоразмерности могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и другие обстоятельства.

В качестве исключительных обстоятельств для снижения неустойки представитель ответчика просил учесть баланс интересов между сторонами, учесть, что взыскание неустойки в заявленном размере может повлиять на права и интересы других собственников имущества, учесть обстоятельства дела.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, исключительные обстоятельства по делу, такие как размер заявленной истцом суммы неустойки, стоимость устранения работ, учитывая имущественный интерес сторон, степень выполнения ответчиком своих обязательств, исходя из обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю меры ответственности и оценкой размера ущерба, причиненного нарушением обязательства, суд приходит к выводу, что подлежащая уплате ответчиком штрафная неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства по договору по смыслу положений ст.ст.401 и 404 ГК РФ и на основании ст.333 ГК РФ полагает необходимым снизить взыскиваемую неустойку до $90\ 000$ рублей, что, по мнению суда, является разумным и справедливым размером

Статья 151 ГК РФ под моральным вредом понимает физические и нравственные страдания, которые причинены гражданину действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие ему нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом.

Пункт 2 ст.1099 ГК РФ предусматривает, что моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

Данная возможность ст.15 Закона «О защите прав потребителей» установлена.

В пункте 45 Постановления Пленума ВС РФ № от /дата/ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» говорится о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Таким образом, с учетом установления судом виновных действий ответчика, нарушивших права потребителя, требование о компенсации морального вреда является правомерным.

Согласно ст.15 Закона «О защите прав потребителей» и п.2 ст.1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда, в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда.

Суд считает, что заявленный к возмещению размер компенсации морального вреда в сумме 50 000 рублей не соответствует объему и характеру нарушений прав потребителя, полагает необходимым снизить размер компенсации морального вреда до 2 000 рублей.

Исходя из требований вышеприведенных норм гражданского законодательства следует, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве с участием истца, должно применяться и правило закона РФ «О защите прав потребителей» о взыскании штрафа в пользу потребителя в соответствии с ч.6 ст.13 ФЗ «О защите прав потребителей».

Согласно п.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Размер штрафа исходя из положений вышеприведенной нормы составляет 161 674, 77 руб. (231 349,55+90 000+2000/2).

Вместе с тем, представителем ответчика заявлено ходатайство о снижении размера штрафа в силу ст.333 ГК РФ.

В силу п. 29 Постановления Пленума ВС РФ «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», которые не были удовлетворены в добровольном порядке продавцом (исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование.

Учитывая, все существенные обстоятельства дела, а также конкретные обстоятельства дела, и то, что штраф по своей правовой природе носит характер законной неустойки, а ответчиком заявлено о его снижении, учитывая длительность просрочки, размер присужденных судом денежных средств, суд полагает возможным снизить размер взыскиваемого в пользу истца штрафа до суммы 40 000 руб., что, по мнению суда, является разумным и справедливым.

В силу ч.1 ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой был освобожден истец при подаче искового заявления в суд, пропорционально удовлетворенным иском требованиям, то есть в настоящем случае в размере 6 713, 95 руб.

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

Р Е Ш И Л:

Исковые требования Юскасова В. В. к ООО УК «Октябрьская» - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО УК «Октябрьская» в пользу Юскасова В. В. расходы по устранению строительных недостатков в размере 231 349, 55 руб; неустойку в сумме 90 000 руб; компенсацию морального вреда в сумме 2 000 руб; штраф в пользу потребителя в размере 40 000 руб.

В удовлетворении остальной части требований отказать.

Взыскать с ООО УК «Октябрьская» в доход местного бюджета госпошлину в размере 6 713, 95 руб.

Решение суда может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с даты изготовления мотивированного решения суда.

Судья

Позднякова А.В.