

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-100/2020

УИД: 54RS0007-01-2019-003825-46

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

07 февраля 2020 года

город Новосибирск

Октябрьский районный суд города Новосибирска в составе:

председательствующего судьи

Поздняковой А.В.,

при помощнике судьи

Мухаревой Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску НРОО «ОЗППвС» в интересах Якобсона М. Г. к ЗАО «Новосибстройсервис» о защите прав потребителей,

## УСТАНОВИЛ:

НРОО «ОЗППвС» в интересах Якобсона М. Г. обратились в суд с указанным иском, просят взыскать с ответчика в пользу материального истца сумму убытков по ремонтно-восстановительным работам в размере 144 662 рубля, компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей, а так же взыскать в пользу НРОО «Общество защиты прав потребителей в строительстве» убытки по оплате экспертизы в размере 6 000 рублей.

В обоснование иска истец ссылается на то, что Якобсон М. Г. обратился в НРОО «Общество защиты прав потребителей в строительстве» для защиты своих прав. Между ЗАО «Новосибстройсервис» и Якобсоном М. Г. заключен договор участия в долевом строительстве № от / дата/ Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы ГРКиК по <адрес>. В соответствии с договором, Застройщик обязался создать объект долевого строительства и передать участнику долевого строительства в срок не позднее /дата/ - 1-комнатную <адрес> на 14 этаже в блоке 46 жилого дома с офисными помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией, многоуровневой автостоянкой, жилых домов с офисными помещениями, многоуровневой автостоянкой и распределительный пункт со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: <адрес> стр., находящийся на земельном участке с кадастровым номером №. Разрешением Мэрии <адрес> №, объект введен в эксплуатацию /дата/, квартира передана участнику долевого строительства. Объекту присвоен почтовый адрес - <адрес>. В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от /дата/ № 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. Частью 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ установлено, что 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, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков. Согласно ч. 5. ст. 7 Закона № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства, 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. В силу ч. 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. Новосибирская региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей в строительстве», действуя в интересах и по поручению Яковсона М. Г. обратилась в ООО «Мэлвуд» для проведения экспертизы. В экспертном заключении ООО «Мэлвуд» № от /дата/ на основании результатов визуального и инструментального обследования жилого помещения 1-комнатную <адрес> на 14 этаже в блоке 46 жилого дома по адресу: <адрес>, установлено, что в комнатах квартиры обнаружены дефекты отделочного покрытия конструкций, не соответствующие требованиям СП 71.13330.2017. Стоимость восстановительного ремонта составляет 144 662 рубля. Таким образом затраты Участника долевого строительства на устранение недостатков объекта долевого строительства, указанных в техническом заключении, составят 144 662 рублей. В соответствии со статьи 10 Закона № 214-ФЗ, 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. Пунктом 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации становлено, что 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). Согласно п. 9 ст. 4 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом. В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от /дата/ № «О защите прав потребителей» установлено, что 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 (Ст. 15 Закона РФ от /дата/ №). Размер компенсации морального вреда Потребитель оценивает в размере 10 000 рублей. При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя (Постановление Пленума ВС РФ от /дата/ №). Застройщику /дата/ направлена претензия. Претензия оставлена без удовлетворения. В случае предъявления иска общественным объединением потребителей пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям.

Истец в судебное заседание не явился, направил в суд представителя, который исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения требований в полном объеме, по доводам и основаниям изложенным в отзыве на исковое заявление.

Представитель третьего лица ООО «АПМ Фефелов В.В.» также в судебном заседании возражал против удовлетворения требований.

Заслушав пояснения сторон, исследовав письменные доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что исковые требования являются обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что Яковсон М. Г. обратился в НРОО «Общество защиты прав потребителей в строительстве» для защиты своих прав.

Между ЗАО «Новосибстройсервис» и Якобсоном М. Г. заключен договор участия в долевом строительстве № от /дата/ Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной Службы ГРКиК по <адрес>.

В соответствии с договором, Застройщик обязался создать объект долевого строительства и передать участнику долевого строительства в срок не позднее /дата/ - 1-комнатную <адрес> на 14 этаже в блоке 46 жилого дома с офисными помещениями, встроенной трансформаторной подстанцией, многоуровневой автостоянкой, жилых домов с офисными помещениями, многоуровневой автостоянкой и распределительный пункт со встроенной трансформаторной подстанцией, расположенный по адресу: <адрес> стр., находящийся на земельном участке с кадастровым номером №

Разрешением Мэрии <адрес> №, объект введен в эксплуатацию /дата/, квартира передана участнику долевого строительства. Объекту присвоен почтовый адрес- <адрес>.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от /дата/ № 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.

Частью 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ установлено, что 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, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, в своем выборе вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 5. ст. 7 Закона № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства, 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.

В силу ч. 6 ст. 7 Закона № 214-ФЗ, участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства.

Новосибирская региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей в строительстве», действуя в интересах и по поручению Якобсона М. Г. обратилась в ООО «Мэлвуд» для проведения экспертизы.

В экспертном заключении ООО «Мэлвуд» № от /дата/ на основании результатов визуального и инструментального обследования жилого помещения 1-комнатную <адрес> на 14 этаже в блоке 46 жилого дома по адресу: <адрес>, установлено, что в комнатах квартиры обнаружены дефекты отделочного покрытия конструкций, не соответствующие требованиям СП 71.13330.2017. Стоимость восстановительного ремонта составляет 144 662 рубля.

В соответствии со статьи 10 Закона № 214-ФЗ, 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.

Пунктом 2 ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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).

Согласно п. 9 ст. 4 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя (Постановление Пленума ВС РФ от /дата/ №). Застройщику /дата/ направлена претензия.

Претензия оставлена без удовлетворения.

Судом, по ходатайству сторон была назначена экспертиза, производство которой поручено ООО «НовоСтройЭксперт». Согласно выводам экспертизы на момент обследования в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, произведены ремонтные работы (дефекты устранены), определить какие материалы были применены собственником при отделке жилого помещения в результате осмотра не представляется возможным. Согласно, документам имеющимся в материалах гражданского дела № установлено, что на гипсовую штукатурку был нанесен неизвестный состав (коричневого цвета) по которому выполнена шпатлевка и наклеены обои. Согласно ответу на первый вопрос № : «на гипсовую штукатурку был нанесен неизвестный состав (коричневого цвета) по которому выполнена шпатлевка и наклеены обои». Цель нанесения дополнительного слоя Э. не установлена, т.к. в обследуемой квартире произведен ремонт, а документально вид нанесенного состава не зафиксирован. При выполнении отделочных работ было необходимо произвести грунтовку стен оштукатуренных гипсовой штукатуркой, затем выполнить шпатлевку стен. Э. считает, что наносить дополнительный слой не было необходимости. Кроме того, если собственника квартиры не устраивали оштукатуренные поверхности, ему следовало произвести демонтаж существующего штукатурного покрытия и затем, соблюдая технологию производства работ производить новое оштукатуривание поверхности. Согласно, документам имеющимся в материалах гражданского дела № установлено, что на гипсовую штукатурку был нанесен неизвестный состав (коричневого цвета) по которому выполнена шпатлевка и наклеены обои. Проанализировав вышесказанное, Э. приходит к выводу о том, что в нанесении дополнительного слоя не было необходимости. Достаточно было прогрунтовать имеющееся основание, нанести слой шпатлевки и наклеить обои. В случае если целью нанесения дополнительного слоя (коричневого цвета) являлось выравнивание поверхности, то было необходимо произвести демонтаж имеющегося штукатурного слоя с последующим нанесением нового. На момент обследования зафиксированы трещины в местах сопряжения железобетонного каркаса здания и заполнения (кирпич, газобетон), что относится к строительным дефектам, образовавшимся в результате выбора неверного способа сопряжения конструкций, выполненных из разных материалов. Для предотвращения возникновения данных дефектов необходимо предусматривать деформационные швы. Предотвратить появление трещин на отделочном слое можно дополнительно усилив «слабые» места армирующим слоем (сеткой, стеклохолстом и т.д.). Трещины, зафиксированные в результате обследования, образовались в результате того, что заполнение каркаса (кирпич, газобетон) воспринимает нагрузки от несущих конструкций здания (в результате жесткого сопряжения). Для предотвращения возникновения данных дефектов необходимо предусматривать деформационные швы. Предотвратить появление трещин на отделочном слое можно дополнительно усилив «слабые» места армирующим слоем (сеткой, стеклохолстом и т.д.).

Суд не находит оснований сомневаться в выводах Э., 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, руководствуясь вышеприведенными положениями закона, принимая во внимание обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства, суд приходит к выводу, что убытки, причиненные имуществу (квартире) истца, являются результатом ненадлежащего выполнения застройщиком своих обязательств по строительству объекта недвижимости, квартиры истца расположенной по адресу: <адрес>, а именно образования трещин в местах сопряжения железобетонного каркаса здания и заполнения (кирпич, газобетон), что относится к строительным дефектам, образовавшимся в результате выбора неверного способа сопряжения конструкций, выполненных из разных материалов.

В обоснование своих возражений на исковое заявление представитель ответчика ссылается на то, что дефекты, заявленные истцом в иске, возникли по вине работников (строителей), привлеченных истцом для проведения ремонта в квартире, поскольку они не обладали опытом и знаниями в области строительства и именно работники должны были предотвратить появление трещин на отделочном слое усилив слабые места армирующим слоем.

Разрешая вышеуказанные доводы, оценивая представленные доказательства, суд приходит к выводу, что ответчиком не представлено доказательств в нарушение положений ст.ст.56, 67 ГПК РФ, в подтверждение своей позиции, при этом указания ответчика на то, что работники, нанятые истцом для ремонта квартиры не обладали соответствующими познаниями в области строительства и на них должна быть возложена обязанность по усилению на отделочном слое слабых мест путем нанесения армирующего слоя, носят вероятностный характер и не могут служить основанием для отказа в иске.

Исходя из изложенного, суд приходит к выводу, что материальный ущерб, причиненный истцу, в соответствии со ст.15 ГК РФ, подлежит взысканию с ответчика в пользу Якобсона М.Г. в сумме 144 662 руб, согласно выводов, содержащихся в заключении, представленном истцом в ООО «Мэлвуд», которое не оспорено ответчиком. Также с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по заключению в ООО «Мэлвуд» в размере 6 000 руб, что подтверждено документально и относится к расходам, которые истцу надлежало нести для обращения в суд с настоящим иском.

Исходя из требований вышеприведенных норм гражданского законодательства РФ следует, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве с участием истца, должны применяться общие правила Закона РФ от /дата/ № «О защите прав потребителей» (Закон РФ «О защите прав потребителей»), в том числе, о компенсации морального вреда и взыскании штрафа в пользу потребителя в соответствии с ч.6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей».

В соответствии со 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.

Согласно 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. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

При этом, с учетом требований разумности и справедливости, установленных ст. 1101 ГК РФ, при определении размера компенсации морального вреда, с учетом срока нарушения обязательства ответчиком по договору, а также с учетом того, что возмещение морального вреда должно иметь целью компенсировать нравственные переживания истца, а не неосновательное обогащение истца,

суд находит разумным и справедливым удовлетворить требования истца о компенсации морального вреда частично, в сумме 2 000 рублей.

В соответствие с ч. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, при этом, 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 в пользу истца составит: 38 165, 5 руб.  $(144\,662+2000+6000)/2/2$ , и 38 165, 5 руб. в пользу «Новосибирской региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей в строительстве».

Учитывая, что отношения между сторонами по данному спору регулируются законодательством о защите прав потребителей и истец при подаче иска был освобожден от уплаты государственной пошлины, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход местного бюджета государственную пошлину размере 4 513, 24 рублей, в соответствии с ч.1 ст.103 ГПК РФ и ст. 333.19 НК РФ.

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

#### Р Е Ш И Л:

Исковые требования НРОО «ОЗППвС» в интересах Якобсона М. Г. к ЗАО «Новосибстройсервис» о защите прав потребителей - удовлетворить частично.

Взыскать с ЗАО «Новосибстройсервис» в пользу Якобсона М. Г. сумму убытков по ремонтно-восстановительным работам в размере 144 662 рубля, убытки по оплате экспертного заключения в размере 6 000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 2 000 рублей, штраф в пользу потребителя в сумме 38 165, 5 руб.

В удовлетворении остальной части требований- отказать.

Взыскать с ЗАО «Новосибстройсервис» в пользу «Новосибирской региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей в строительстве» штраф в размере 38 165, 5 руб.

Взыскать с ЗАО «Новосибстройсервис» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 4 513, 24 руб.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца с момента изготовления решения в окончательном виде, с подачей жалобы через Октябрьский районный суд <адрес>.

Судья

Позднякова А.В.