

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №2-311/2021 (№2-3948/2020)

54RS0030-01-2020-005732-09

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«29» марта 2021 г.

г. Новосибирск

Новосибирский районный суд Новосибирской области в составе:

председательствующего судьи

- Рыбаковой Т.Г.,

при секретаре

- Сунайкиной О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Ковязина В. А., Ковязиной Н. В. к ООО «Зеленый дом» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Ковязин В.А., Ковязина Н.В. обратились в суд с иском к ООО «Зеленый дом» о защите прав потребителей.

В обоснование требований указали, что ДД.ММ.ГГГГ между продавцом ООО «Зеленый дом» и истцами был заключен договор купли-продажи жилого дома с использованием кредитных средств, расположенного по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с/с Новолуговской, микрорайон «Березки 2», квартал «Первый», <адрес>.

В процессе эксплуатации жилого дома был выявлен ряд недостатков, а именно: возникли трещины облицовочного кирпича с наружной стороны дома; продувание (промерзание) стен; прогиб балки на 1 этаже между комнатами; фундамент в зимний период времени «ходит»; кладка дымоотвода под камин имеет щели, в результате чего пропускает холодный воздух; отместка отходит от дома; поднимается крыльцо; газовый котел расположен в прихожей, при этом для расположения газового котла, в соответствии с правилами размещения, должно быть отдельное место; в ванной комнате, расположенной на 3 этаже - пол холодный, имеются и иные недостатки.

Истцы неоднократно обращались к ответчику с просьбой устранить недостатки, но до настоящего времени недостатки не устранены.

Просят взыскать с ответчика стоимость устранения строительных недостатков в равных долях в размере ... руб.; компенсацию морального вреда ... руб. в равных долях, штраф в соответствии с законом «О защите прав потребителей».

Истцы в судебное заседание не явились, извещены, обеспечили явку представителя Ушаковой Н.Ю., которая исковые требования поддержала по доводам и основаниям, изложенным в исковом заявлении, просила иск удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен, просил дело рассмотреть в его отсутствие, в письменных возражениях на иск указал, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами был подписан передаточный акт о фактической передаче объекта недвижимости. При подписании акта приема-передачи у покупателей отсутствовали замечания по качеству выполненных работ, также не было никаких претензий к объекту недвижимости. Доказательств того, что истцы при покупке жилого дома были лишены возможности его осмотра, что выявленные дефекты имели скрытый характер не представлено. В удовлетворении исковых требований просил отказать.

Суд, выслушав представителя истцов, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ст. 12 ГК РФ защита гражданских прав осуществляется путем: возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; прекращения или изменения правоотношения; иными способами, предусмотренными законом.

На основании п. 1 ст. 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно ст. 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.

Согласно ст. 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с абз. 4 п. 1 ст. 475 ГК РФ если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Согласно ст. 476 ГК РФ, продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.

В абз. 1 п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что суду необходимо иметь в виду, что право выбора вида требований, которые в соответствии со статьей 503 ГК РФ и пунктом 1 статьи 18 Закона о защите прав потребителей могут быть предъявлены к продавцу при продаже товара ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, принадлежит потребителю.

В силу п. 1 ст. 503 ГК РФ, покупатель, которому продан товар ненадлежащего качества, если его недостатки не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать возмещения расходов на устранение недостатков товара.

В соответствии с абз. 1 и 4 п. 1, абз. 2 ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом. При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя

Согласно п. 2 ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования, указанные в пункте 1 настоящей статьи, предъявляются потребителем продавцу либо уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю.

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также

требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Судом установлено, что по договору купли-продажи жилого дома с использованием кредитных средств от ДД.ММ.ГГГГ продавец ООО «Зеленый дом» продал Ковязину В.А., Ковязиной Н.В. объект недвижимости – жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с/с Новолуговской, микрорайон «Березки 2», квартал «Первый», <адрес>, общей площадью ... кв.м, стоимость которого в пункте 1.4 договора определена в размере ... руб.

По акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ вышеуказанный жилой дом передан Ковязину В.А., Ковязиной Н.В.

Как следует из разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, застройщиком индивидуального жилого дома, приобретенного истцами является ООО «Зеленый дом».

В процессе эксплуатации жилого дома истцами были выявлены дефекты строительных и монтажных работ.

Согласно актам выполненных работ по гарантийным обязательствам от ДД.ММ.ГГГГ застройщиком были выполнены следующие работы: ремонт кирпичной кладки; ремонт отмостки, установка металлического нащельника; устранение сезонного поднятия крыльца, замена плитки на крыльце; регулировка окон; герметизация шва примыкания бетонной отмостки к водосточному лотку; ремонт нащельника.

Согласно локальному сметному расчету сметная стоимость строительных работ по устранению недостатков составляет ... руб.

Для разрешения спора, по ходатайству представителя ответчика судом по делу ДД.ММ.ГГГГ была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «НовоСтройЭксперт».

Согласно экспертному заключению ООО «НовоСтройЭксперт» №С.974.20 от ДД.ММ.ГГГГ, по результатам обследования, эксперты пришли к выводу, что жилой дом, расположенный по адресу: Новосибирская область, Новосибирский район, с/с Новолуговской, микрорайон «Березки 2», квартал «Первый», <адрес>, не соответствует строительным нормам и правилам, а именно: наружные стены - температурные аномалии по периметру наружных стен; пустые швы облицовочной кладки наружных стен; разрушение (трещины, расслоения на облицовочном кирпиче) кирпичной кладки облицовки фасада; облицовка фасада имеет видимые цветовые перепады (облицовка подвергалась ремонту); применение разного кирпича при кладке наружных стен; пустые швы кирпичной кладки несущих стен наружных стен. Кирпичная кладка с плохо заполненными вертикальными швами становится легко продуваемой, ее теплопроводность возрастает (чем выше теплопроводность, тем «холоднее» конструкция), следовательно, имеется прямая причинно-следственная связь между некачественным выполнением кирпичной кладки и температурными аномалиями на наружных стенах здания. Поскольку конструкция наружных стен имеют отклонения от требуемого сопротивления теплопередачи, о чем свидетельствуют многочисленные температурные аномалии, необходимо применить более эффективное утепление и выполнить заполнение пустот швов кирпичной кладки. Так как заполнить швы полностью не представляется возможным, то эксперты рекомендуют произвести замену утеплителя ПСБ 15 толщиной 120 мм на иной утеплитель с теплопроводностью 0,038 Вт/м толщиной 120 мм.

Оконные проемы: образование конденсата на светопрозрачных элементах оконных блоков ПВХ; температурные аномалии оконных блоков. Данные дефекты свидетельствуют о недопустимом качестве изделий оконных блоков. Для устранения данных дефектов необходимо выполнить замену некачественных изделий (ОК2, ОК5, ОК10). Для устранения температурных аномалий необходимо выполнить переустройство монтажных швов.

Дымоходная шахта: выпуски армирующей сетки выступают непосредственно в канал (препятствуют движению дыма); наплывы кладочного раствора (препятствуют движению дыма); пустые швы в кирпичной кладки дымохода (способствует задымлению смежных помещений). Поскольку устранить вышеуказанные недостатки без полной разборки кирпичной кладки невозможно, наиболее целесообразным будет выполнить загиловку дымохода, путем установки стальной трубы в существующий дымоходный канал.

Входная дверь: температурные аномалии на перемычке дверного блока входной группы; наледь на перемычке входного дверного блока. Данный недостаток не является строительным и не учитывался экспертами при составлении локального сметного расчета.

Отмостка и крыльцо: поднятие отмостки (образование обратного уклона). Данные работы образовались в результате нарушения технологии производства работ - не выполнена надлежащая подготовка основания (отсыпка, уплотнение), что требует демонтажа/монтажа отмостка с применением нового материала; перекося крыльца входной группы. Данные работы образовались в результате нарушения технологии производства работ - не выполнена надлежащая подготовка основания (отсыпка, уплотнение), что требует демонтажа/монтажа крыльца с применением нового материала. На момент осмотра данные дефекты образовались повторно.

Для устранения выявленных недостатков необходимо выполнить ряд ремонтно-восстановительных работ: демонтаж отмостки, демонтаж крыльца, демонтаж козырька, демонтаж водосточной трубы, демонтаж подставок для растений, демонтаж кирпичной облицовки фасада, демонтаж утеплителя, затирка швов кирпичной кладки цементно-песчаным раствором, монтаж минераловатного утеплителя, облицовка фасада кирпичом, устройство крыльца, укладка тротуарной плитки на крыльцо подготовка ж/б основания под отмостку, бетонирование отмостки, демонтаж оконных блоков, переустройство монтажного шва оконных блоков, установка трубы дымоходной, установка подоконных досок, устройство откосов пластиковых. Стоимость ремонтно-восстановительных работ составляет ... руб.

В соответствии с ч. 2 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в его результате выводы и ответы на поставленные судом вопросы. Оснований сомневаться в достоверности выводов экспертного заключения суд не усматривает, поскольку заключение отвечает требованиям ч. 2 ст. 86 ГПК РФ, а потому принимается судом в качестве надлежащего доказательства.

Суд оценивает экспертное заключение по правилам ст. 67, ст. 86 ГПК РФ, и принимает его в качестве надлежащего доказательства по делу, с учетом уточнений относительно стоимости работ по устранению недостатков, поскольку заключение подготовлено в соответствии с требованиями действующих норм и правил, компетентными специалистами в соответствующей области знаний, имеющими опыт работы в этой области, предупрежденным в установленном порядке об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. При даче заключения приняты во внимание имеющиеся в материалах дела документы. Качество произведенных застройщиком работ проверялось экспертом на предмет его соответствия проектной документации. Выводы экспертов основаны на непосредственном осмотре спорного объекта недвижимости, содержат анализ по каждому из выявленных недостатков, являются обоснованными и не содержат противоречий.

Таким образом, судом достоверно установлено наличие в жилом доме истцов недостатков, возникших в результате нарушения ответчиком строительных норм и правил при выполнении строительных работ, что нарушает права истцов при использовании жилого помещения в соответствии с его назначением.

Ответчиком в ходе судебного разбирательства достоверность выводов экспертов как в части факта наличия установленных экспертным заключением недостатков, их объема, так и стоимости их устранения, не опровергнута.

В данном случае недостатки строительно-монтажных работ были выявлены истцами в пределах гарантийного срока.

Доказательств, позволяющих освободить ООО «Зеленый дом» от ответственности по устранению недостатков жилого дома истцов, ответчиком не представлено.

Таким образом, ответственным за устранение недостатков в доме является ООО «Зеленый дом», которое в нарушение вышеуказанных норм действующего законодательства, а также договора купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ передало Ковязину В.А., Ковязиной Н.В. жилое помещение с недостатками. Указанные недостатки выявлены в пределах пяти лет с момента передачи объекта недвижимости, то есть в пределах сроков, установленных ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», и обусловлены некачественным выполнением строительно-монтажных работ.

При определении размера возмещения расходов на устранение недостатков, суд полагает необходимым руководствоваться уточненным расчетом, произведенным экспертом, поскольку он подготовлен компетентным экспертом в соответствующей области знаний, который имеет необходимые для производства подобного рода экспертиз образование, квалификацию, экспертную специальность, стаж экспертной работы, которые предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Стоимость устранения недостатков в размере 463 394 руб. является убытками истцов, которые они должны будут понести в будущем, и которые подлежат возмещению по правилам ст.15 ГК РФ ответчиком в пользу истцов по ... руб. каждому.

Статьей 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрена компенсация морального вреда, причиненного потребителю вследствие нарушения его прав как потребителя. Судом в ходе судебного разбирательства установлено нарушение ответчиком прав истцов, являющихся потребителями. Неудовлетворение ответчиком законных требований потребителей, необходимость для истцов в связи с этим, предпринимать действия по урегулированию спора, доказывать обоснованность своих требований в судебном заседании, бесспорно причинило истцам моральные страдания. Следовательно, подлежат удовлетворению требования о компенсации морального вреда в сумме по ... руб. в пользу каждого из истцов, указанную сумму компенсации морального вреда суд находит разумной и справедливой.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «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.

Факт неудовлетворения ООО «Зеленый дом» требований Ковязина В.А., Ковязиной Н.В. в добровольном порядке нашел свое подтверждение в ходе судебного разбирательства, в связи с чем суд считает необходимым взыскать с ответчика штраф за несоблюдение требований потребителя в добровольном порядке.

Сумма штрафа в денежном выражении составляет ... руб.

В силу требований ст. 103 ГПК РФ, абз. 2 ч. 1 ст. 333.19 Налогового кодекса РФ с ответчика также подлежит взысканию в доход государства государственная пошлина в сумме ... руб.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования Ковязина В. А., Ковязиной Н. В. – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Зеленый дом» в пользу Ковязина В. А. расходы на устранение недостатков в квартире в сумме ... руб., компенсацию морального вреда в размере ... руб., штраф в размере ... руб., а всего ... руб.

Взыскать с ООО «Зеленый дом» в пользу Ковязиной Н. В. расходы на устранение недостатков в квартире в сумме ... руб., компенсацию морального вреда в размере ... руб., штраф в размере ... руб.,

а всего ... руб.

Взыскать с ООО «Зеленый дом» государственную пошлину в доход местного бюджета в сумме ... руб.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Новосибирский районный суд Новосибирской области.

Мотивированное решение изготовлено 05.04.2021г.

Председательствующий: Рыбакова Т.Г.