

Дело № 2-325/2017

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

01 марта 2017 г.

г. Ярославль

Фрунзенский районный суд г. Ярославля в составе председательствующего судьи Жуковой Е.М., при секретаре Барабановой Е.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted] к ЗАО «ПИК-Регион» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

[redacted] обратились в суд с иском к ЗАО «ПИК-Регион» о взыскании убытков – 137 774 руб., расходов по составлению экспертного заключения – 28 000 руб., неустойки с 11.11.2016 по день вынесения решения суда, рассчитанную исходя из 4133,22 руб. за каждый день просрочки, компенсации морального вреда 20 000 руб., штрафа, расходов на оплату строительно-технического исследования квартиры – 33 600 руб., расходов на оплату услуг представителя – 18 000 руб.

В обоснование исковых требований указано, что 30.01.2014 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ЯрМп/104/1/3/3(1), предметом которого являлось строительство 3-х комнатной квартиры площадью 93 кв.м. в многоквартирном доме по адресу: г. Ярославль, Московский пр., в районе д. 100а, на общую сумму 4 915 680 руб. Переданный объект недвижимости имеет существенные недостатки (промерзание стен на кухне, течь на стойке крепления лоджии по всему периметру), о которых был уведомлен застройщик. Недостатки ответчиком устранены не были. В ходе проведения экспертных исследований установлен факт наличия в объекте долевого строительства существенных недостатков. Стоимость ремонтных работ, необходимых для устранения выявленных недостатков составила 137 774 руб.

В судебном заседании представитель истцов Горячев Г.А. (по доверенности) исковые требования поддержал в полном объеме по изложенным в иске основаниям.

От представителя ответчика поступило ходатайство об отложении дела в связи с занятостью в другом процессе. Ранее в судебных заседаниях представитель ЗАО «ПИК-Регион» [redacted] исковые требования не признавала. В возражениях на иск указала, что предъявленные истцом к взысканию расходы на утепление наружных стен квартиры в размере 97 798 рублей незаконны, не обоснованы. Истцом не предоставлено документального подтверждения объема строительных недостатков, возникших по вине ответчика до момента передачи квартиры истцу: не указаны стены, подлежащие утеплению и не приведен расчет их площади. Истцам неоднократно 11.07.2016 и 26.09.2016 направлялись уведомления с просьбой предоставить доступ для устранения дефектов лоджии, однако доступ истцами предоставлен не был. Просила о применении в отношении неустойки, штрафа ст. 333 ГК РФ. Снизить размер компенсации морального вреда.

Судом отказано в удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания, поскольку неявка представителя юридического лица не является основанием для отложения заседания.

ООО «Уютный дом», привлеченный к участию в настоящем деле в качестве третьего лица, своего представителя не направил. Возражений по существу иска не представлено.

[redacted], допрошенная в судебном заседании в качестве специалиста, пояснила суду, что при проведении исследования было установлено, что теплотехнические характеристики наружных стен в квартире истцов не соответствуют требованию нормативных документов, что видно на тепловых изображениях, где указаны температуры на внутренней поверхности наружных стен и участки, на которых имеются наибольшие потери тепла. Для устранения выявленных несоответствий необходимо выполнить дополнительный теплозащитный слой по наружным стенам в жилой комнате площадью 15,4 кв.м и кухне. Площадь стен, требующих дополнительного теплозащитного слоя для жилой комнаты площадью 15,4 кв.м определена в размере 18,5 кв.м (6,6 м x 2,8 м), для кухни – 11,8 кв.м (4,2 м x 2,8 м). При расчете к высоте помещения прибавлялись еще 20 см., поскольку утепление проводится по наружным стенам до места стыка наружных плит.

Выслушав представителя истцов, [redacted] исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Являю  
е: копи  
банова



Судом установлено, что 30.01.2014 между ЗАО «ПИК-Регион» (застройщик) и [REDACTED] (дольщики) заключен договор участия в долевом строительстве № ЯрМп/104/1/3/3(1) (л.д. 10). Обязательства по оплате стоимости квартиры исполнены в полном объеме.

Факт передачи объекта долевого строительства истцам подтвержден передаточным актом к договору участия в долевом строительстве от 09.09.2014 (л.д.25).

В обоснование своей позиции сторона истца ссылается на экспертные заключения от 28.03.2016, 22.07.2016, выполненные ФБУ «Ярославская лаборатория судебной экспертизы». Согласно данным заключениями специалистами установлено, что наружные стены в квартире № 12 по адресу: г. Ярославль, Московский пр., д. 100а по теплотехническим характеристикам не соответствуют требованию нормативных документов. Качество выполненных работ по монтажу ограждения лоджии не соответствует требованиям нормативных документов. Стоимость работ по восстановительному ремонту в помещении лоджии составляет 39 976 руб., по утеплению наружных стен – 97 798 руб.

Согласно ч. 1 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков (ч.2 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве»).

В соответствии с частями 5, 7 статьи 7 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» гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (ч. 6 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

В соответствии со ст. 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).

Судом установлено, что исковые требования [REDACTED] заявлены в пределах гарантийного срока, предусмотренного ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Сторона ответчика, не согласившись с выводами экспертного заключения, доказательств в обоснование своей позиции, не представила. Доказательств того, что в указанном заключении завышен объем работ, необходимых для устранения указанных недостатков, в материалы дела также не представлено.

Доводы ответчика о том, что истцами не был обеспечен доступ работникам ответчика для проведения работ по устранению заявленных недостатков на лоджии, основанием к отказу в удовлетворении требований не является.



Из письменных претензий истцов от 24.04.2015, 27.10.2015, 28.10.2015 (л.д. 74-76) следует, что они обращались с требованиями об устранении недостатков на лоджии, о промерзании стен, силами застройщика работы выполнялось ряд работ. Вместе с тем, недостатки надлежащим образом устранены не были, что и явилось основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Представленные в материалы дела уведомление от 11.07.2016 о проводимых в жилом доме № 100а по Московскому пр-ту работ по устранению протеканий лоджий (балконов), направленное в адрес истца, не может служить основанием для отказа в иске. данное уведомление датировано 11.07.2016, в то время как истец неоднократно (24.04.2015, 27.10.2015, 28.10.2015) обращался к ответчику с требованием об устранении недостатков. Длительное время со стороны ЗАО «ПИК-Регион» надлежащих мер для устранения недостатков в полном объеме предпринято не было. Оценив представленные доказательства, суд полагает, что требования о взыскании материального ущерба в заявленной сумме подлежат взысканию с ответчика. Оснований полагать, что сумма убытков является завышенной, у суда не имеется.

В соответствии с п.3 ст.31 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

На основании п. 5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа.

Истцом в адрес ответчика 24.04.2015, 27.10.2015, 28.10.2015 направлялись претензии с требованием об устранении недостатков. Требования стороны истца ответчиком не выполнены.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Суд принимает во внимание, что несмотря на установленные недостатки качества, квартира не является непригодной для проживания. В этой связи суд, соглашаясь с расчетом неустойки, выполненной стороной истца, на основании ст. 333 ГК РФ, п.5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей» определяет ко взысканию неустойку в общей сумме 40 000 руб. (по 20 000 руб. в пользу каждого).

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «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 РФ, 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.

В соответствии со ст. 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.

Согласно ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. 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. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

С учетом требований разумности и справедливости, суд определяет размер компенсации морального вреда, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истцов, по 10 000 руб. в пользу каждого.

В силу 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.

Поскольку ответчиком по настоящее время требования истца в добровольном порядке не удовлетворены даже в неоспариваемой части, с ответчика подлежит взысканию штрафа. Законом «О защите прав потребителей» прямо не предусмотрена возможность уменьшения размера штрафа. Между тем, поскольку данный штраф имеет природу неустойки, с учетом конкретных обстоятельств дела, характера допущенного ответчиком нарушения, степени его вины, соразмерности подлежащего ко взысканию штрафа последствиям нарушения обязательства, суд, на основании ст. 333 ГК РФ, уменьшает размер указанного штрафа и взыскивает его в сумме 80 000 руб. (по 40 000 руб. в пользу каждого из истцов).

С учетом разъяснений Пленума Верховного Суда РФ в Постановлении от 21.01.2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», исходя из характера спорного правоотношения, сложности дела, объема оказанных юридических услуг (составление претензии, составление искового заявления, участие в судебных заседаниях), требований разумности, суд полагает, что заявленная сумма расходов 18 000 руб. подлежит взысканию с ответчика.

В силу ст. 103 ГПК РФ с ответчика в бюджет подлежит взысканию государственная пошлина в размере 4995,48 руб.  
Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ суд,

**РЕШИЛ:**

Исковые требования [redacted] удовлетворить частично.  
Взыскать с ЗАО «ПИК-Регион» в пользу [redacted] убытки 137 774 руб., т.е. по 68 887 руб., в пользу каждого, расходы по составлению экспертных заключений 28 000 руб., т.е. по 14 000 руб. в пользу каждого, неустойку 40 000 руб., т.е. по 20 000 руб. в пользу каждого, компенсацию морального вреда по 10000 руб. в пользу каждого, расходы по оплате услуг представителя 18 000 руб., т.е. по 9000 руб. в пользу каждого, штраф 40 000 руб., т.е. по 20 000 руб. в пользу каждого.

В удовлетворении исковых требований в оставшейся части отказать.  
Взыскать с ЗАО «ПИК-Регион» в бюджет госпошлину 4 995,48 руб.  
Решение может быть обжаловано в Ярославский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Фрунзенский районный суд г. Ярославля в течение месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья  
Копия верна  
Судья



Е.М.Жукова  
Е. М. Жукова

Фрунзенский районный суд г. Ярославля  
16.03.2014  
вступил(о) в законную силу  
копия документа подшит в дело № 2-325/14

Прошито, пронумеровано,  
скреплено печатью  
на [redacted]  
Судья [redacted]  
Лист.