

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

01 февраля 2018 года

город Нижневартовск

Нижневартовский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе: председательствующий судья Глотов Н.М.

при секретаре Кувшиновой А.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-288/2018 по иску ФИО1 и ФИО2 к ОКРУЖНОМУ ФОНДУ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «***» о защите прав потребителя,

с участием представителя истцов Агафонова С.Н., представителя ответчика ФИО3

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 и ФИО2 обратились в суд с иском к ОКРУЖНОМУ ФОНДУ РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «***» о защите прав потребителя. В обоснование исковых требований указано, что 29 января 2015 года заключили с ответчиком договор участия в долевом строительстве, по условиям которого ответчик обязан был построить и передать им квартиру в жилом доме, расположенном в г.Нижневартовск, ул. Ленина дом № 48, стоимость объекта составила 2740332 рубля. Истцы оплатили 2100888 рублей, о переносе отдельных платежей истцами направлялись заявления ответчику, срок окончательного расчета был перенесен. Согласно п. 5.2. договора ответчик обязался в срок не позднее 31 марта 2016 года передать участнику долевого строительства (дольщику) по акту приема-передачи объект долевого строительства (квартиру), впоследствии сроки сдачи квартиры неоднократно переносились, последний раз срок сдачи объекта установлен не позднее 31 марта 2017 года. До настоящего времени квартира не передана истцам, т.к. имеет ряд недостатков, которые следует устранить, рыночная стоимость устранения недостатков составляет 314944 рубля. Истица ФИО1 просит суд взыскать расходы на устранение недостатков в размере 314944 рубля, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, расходы на экспертизу в размере 15000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, расходы на оформление доверенности в размере 1700 рублей, штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, представили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель истцов в судебном заседании уточнил требования, просил взыскать с ответчика в пользу истца ФИО2 расходы на ремонт в соответствии с судебной экспертизой в размере 100500 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, в пользу истицы ФИО1 – 100500 рублей в качестве расходов на ремонт в соответствии с судебной экспертизой, 10000 рублей в качестве компенсации морального вреда, 1500 рублей в качестве расходов на оформление доверенности, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, расходы на оценку в размере 15000 рублей и штраф в пользу каждого из истцов в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Представитель ответчика в судебном заседании просила в удовлетворении исковых требований отказать, в случае удовлетворении иска просила снизить размеры судебных расходов.

Суд, выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1, 3 ст. 4 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Прошито, пронумеровано

Согласно ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно ч. 1, 2 ст. 8 вышеуказанного Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно п. 9 ст. 4 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 судебном заседании установлено, подтверждено материалами дела, что 29 января 2015 года между ответчиком и истцами был заключен договор участия в долевом строительстве, предметом которого является долевое участие дольщиков в финансировании строительства дома в объекте, установленном в настоящем договоре; строительство (создание) застройщиком дома в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц; получение застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию дома; передача застройщиком соответствующей квартиры в этом доме дольщиками; принятие дольщиками, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома, определенной в договоре квартиры, после чего дольщики регистрируют право общей долевой собственности на квартиру (по 1/2 доле истице ФИО1 и истцу ФИО2) (п. 3.1 договора).

Согласно п.п. 4.1 договора стоимость квартиры составляет 2740332 рубля 00 копеек.

Согласно п.п. 5.2., 5.3 договора, застройщик обязуется в срок до 30 сентября 2015 года закончить строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод дома, указанного в п. 1.1.1 договора в эксплуатацию; не позднее 31 марта 2016 года передать дольщику квартиру, указанную в п. 1.1.2 договора. В случае невозможности завершения строительства многоквартирного дома в срок, указанный в договоре, застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Впоследствии на основании заключенного дополнительного соглашения от 14 декабря 2015 года, были внесены изменения в договор участия в долевом строительстве, в том числе в

п. 5.2 и 5.3 договора, в новой редакции данные пункты выглядят следующим образом: застройщик обязуется в срок до 30 июня 2016 года закончить строительство и получить в установленном порядке разрешение на ввод дома, указанного в п. 1.1.1 договора в эксплуатацию; не позднее 31 декабря 2016 года передать дольщику квартиру, указанную в п. 1.1.2 договора. В случае невозможности завершения строительства многоквартирного дома в срок, указанный в договоре, застройщик, не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока, обязан направить дольщику соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Истцы оплатили ответчику стоимость квартиры в размере 2740332 рубля 00 копеек, что не оспаривалось представителем ответчика.

В силу ст.ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Согласно акту от 29 августа 2017 года истцами при осмотре квартиры были выявлены недостатки, а именно на полу были обнаружены трещины, на потолке имелись подтеки, потолок на стыке плит в комнате был не ровный, на стене в комнате имелась трещина, сквозное отверстие в стене замазано не качественно, окна были установлены не правильно и с перекосом, под подшивкой имелись пустоты, балконная дверь была перекошена, в ванной комнате, кухне, комнате был плохо закреплен ГКЛ, стена на кухне и комнате искривлена, балконный подоконник состоял из 3 частей и стыки не были закреплены, опалубка имела выступы, батарея отопления в комнате болталась, также счетчики воды были выведены на кухню, в связи с чем, истица просила вывести их так, чтобы они не мешали установке мебели, а также установить дверь на балконе к соседям.

04 октября 2017 года истица обратилась к ответчику с претензией, в которой просила выплатить стоимость устранения недостатков, т.к. ответчик не исполнил обязанность по устранению недостатков. Данная претензия оставлена ответчиком без ответа и исполнения.

В соответствии с ч.ч. 1,2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 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» 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.

Согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 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» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (ч. 5 ст. 8 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ).

Для проверки обоснованности заявленных истцом требований о наличии недостатков в спорном объекте долевого строительства судом была назначена строительно-техническая

экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «***».

Согласно заключению эксперта № 18-02 от 08 января 2018 года ООО «***» в каждом помещении квартиры № 168 в доме № 48 по ул. Ленина в г. Нижневартовске имеются строительные дефекты и недостатки:

- на поверхности стен трещины, неровности (в сан.узле),
- стяжка пола имеет выбоины, вздутия, трещины, «бухтит», при надавливании качается
- заломы, выбоины, трещины в облицовочных листах влагостойкого гипсокартона
- ассиметрия дверного проема в сан.узле
- наличие белых пятен и пятен темно-рыжего цвета на поверхности потолка
- наличие наплывов цемента на поверхности потолка местами

Все вышеперечисленные недостатки, выявленные в квартире, являются устранимыми, стоимость их устранения составляет 201 000 рублей.

Изучив экспертное заключение ООО «***», суд считает, что данное заключение отвечает требованиям относимости и допустимости, эксперт, проводивший экспертизу, обладает необходимым образованием и специальными познаниями в данной области, также выводы, изложенные в экспертизе, подтверждаются подробным описанием проведенного исследования и приложены документы, свидетельствующие о наличии у проводившего экспертизу лица необходимой квалификации. В связи, с чем суд принимает данное экспертное заключение в качестве надлежащего доказательства того, что в квартире истцов имеются недостатки, данные недостатки возникли до передачи квартиры истцам и являются следствием некачественного выполнения строительных работ, в связи с чем на ответчика должна быть возложена обязанность по возмещению стоимости устранения недостатков.

Таким образом, в пользу каждого из истцов подлежат взысканию расходы на устранение недостатков квартиры в размере 100500 рублей.

Также истицами заявлено требование о компенсации морального вреда ответчиком. Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 2 постановления от 28 июня 2012 года N17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем 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.

Факт неправомерных действий ответчика подтвержден исследованными материалами дела. Учитывая характер причиненных истцам нравственных страданий, суд считает, что требование о компенсации морального вреда является обоснованным и подлежащим удовлетворению. Решая вопрос о размере компенсации морального вреда, с учетом вышеизложенных обстоятельств суд считает, что сумма компенсации в размере 2000 рублей в пользу каждого из истцов будет соответствовать требованиям разумности и справедливости.

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.

Согласно разъяснениям в пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав

потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

В данном случае требования потребителей не удовлетворены в добровольном порядке, в связи с чем с ответчика в пользу истицы ФИО1 подлежит взысканию штраф в размере 51250 рублей $(100500 + 2000) / 2$, в пользу истца ФИО2 - 51250 рублей $(100500 + 2000) / 2$.

Согласно ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Материалами дела подтверждено, что истица ФИО1 понесла расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, расходы на оценку в размере 15000 рублей, также истцы совместно понесли расходы на оформление доверенности в размере 1900 рублей.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в постановлении № 1 от 21 января 2016 года, к судебным издержкам относятся расходы, которые понесены лицами, участвующими в деле, включая третьих лиц, заинтересованных лиц в административном деле (статья 94 ГПК РФ, статья 106 АПК РФ, статья 106 КАС РФ). Перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу (п. 2). Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ). При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ) (п. 11).

Имущественные требования истцов подлежат удовлетворению в полном объеме, поэтому вышеуказанные расходы подлежат удовлетворению также в полном объеме, за исключением расходов на оформление доверенности, т.к. из буквального толкования доверенности следует, что она выдана для представления интересов истцов не только по рассматриваемому делу, но и по другим делам. Сумму расходов на оплату услуг представителя суд считает разумной и обоснованной.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истцы были освобождены, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В данном случае размер государственной пошлины будет составлять 7020 рублей $(3210 + 3210 + 300 + 300)$.

В соответствии с ч. 2 ст. 85 ГПК РФ, эксперт или судебно-экспертное учреждение не вправе отказаться от проведения порученной им экспертизы в установленный судом срок, мотивируя это отказом стороны произвести оплату экспертизы до ее проведения. В случае отказа стороны от предварительной оплаты экспертизы эксперт или судебно-экспертное учреждение обязаны провести назначенную судом экспертизу и вместе с заявлением о возмещении понесенных расходов направить заключение эксперта в суд с документами, подтверждающими расходы на проведение экспертизы, для решения судом вопроса о возмещении этих расходов соответствующей стороной с учетом положений ч. 1 ст. 96 и ст. 98 ГПК РФ.

ООО «***» просит взыскать расходы на производство экспертизы в размере 60000 рублей. Заявление экспертного учреждения подлежит удовлетворению и указанную сумму следует взыскать с ответчика в полном объеме.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ОКРУЖНОГО ФОНДА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «***» в пользу ФИО1 убытки в сумме 100500 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф в размере 51250 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, расходы на оценку в сумме 15000 рублей, а всего взыскать 198750 (сто девяносто восемь тысяч семьсот пятьдесят) рублей.

Взыскать с ОКРУЖНОГО ФОНДА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «***» в пользу ФИО2 убытки в сумме 100500 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2000 рублей, штраф в размере 51250 рублей, а всего взыскать 153750 (сто пятьдесят три тысячи семьсот пятьдесят) рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований истцам отказать.
Взыскать с ОКРУЖНОГО ФОНДА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «***» в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «***» расходы на производство экспертизы в сумме 60000 (шестьдесят тысяч) рублей.

Взыскать с ОКРУЖНОГО ФОНДА РАЗВИТИЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА «***» в бюджет муниципального образования «город Нижневартовск» государственную пошлину в размере 7020 (семь тысяч двадцать) рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегия по гражданским делам Суда Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Нижневартовский городской суд.

Копия верна:
Судья



Н.М. Готов