

Печать

Решение по гражданскому делу

Информация по делу

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

город Октябрьский РБ

09 сентября 2015 год

О городской суд Республики Башкортостан в составе: председательствующего судьи М. В.В., с участием истца А. С.В., ее представителя по доверенности Л.В.В., представителя ответчика по доверенности Н.Л.К., представителей третьего лица А.О.С. по доверенности Х.Н.М., Г.Ю.Ф., при секретаре Б. Х.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1355-15 по исковому заявлению А. С.В. к Н. Ф. Республики Башкортостан о взыскании процентов по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, устранении недостатков, компенсации морального вреда,

установил:

А. С.В. обратилась в суд с иском к Н. Ф. Республики Башкортостан о взыскании процентов по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, устранении недостатков, компенсации морального вреда, в обосновании заявленных требований указала, что ДД.ММ.ГТТГ она заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве № жилого <адрес>, по условиям которого застройщик принял на себя обязательство (с учетом дополнительного соглашения от ДД.ММ.ГТТГ) сдать указанный дом в эксплуатацию до ДД.ММ.ГТТГ и передать в собственность участника долевого строительства долю - квартиру не позднее ДД.ММ.ГТТГ. Однако акт приема-передачи между сторонами в установленный срок не подписан. ДД.ММ.ГТТГ истица обратилась к ответчику с претензией по вопросу невозможности проживания к указанной квартире и непригодности ее использования по причине отсутствия тяги в дымовом канале и в связи с тем, что в вентиляционном канале присутствует обратная тяга. Ответчик получил претензию ДД.ММ.ГТТГ, однако ответа не последовало. Согласно акта ЗАО «Б. » от ДД.ММ.ГТТГ на день проверки в квартире истицы отсутствует тяга в дымовом канале, в вентиляционном канале присутствует обратная тяга. По данное причине ОАО «Г. » в <адрес> произвело в квартире истицы отключение ПГ-4 (газовая колонка). Истица просит суд обязать ответчика в течение ДД.ММ.ГТТГ устранить имеющиеся недостатки дымохода и вентиляции, устранить причины появления плесени и промерзания окон в квартире истицы, взыскать с ответчика в ее пользу неустойку с ДД.ММ.ГТТГ по ДД.ММ.ГТТГ в размере <данные изъяты> рублей за нарушение срока передачи квартиры, расходы, связанные с проверкой дымового канала <данные изъяты> рублей, расходы по оформлению доверенности <данные изъяты> рублей, почтовые расходы <данные изъяты> рублей, расходы по оплате услуг представителя <данные изъяты> рублей, комиссию банка <данные изъяты> рубля, компенсацию морального вреда <данные изъяты> рублей, штраф в размере <данные изъяты>% в пользу потребителя.

Истец А. С.В., ее представитель по доверенности Л.В.В. в судебном заседании заявленные требования поддержал по изложенным в исковом заявлении доводам.

Представитель ответчика Н.Л.К. в судебном заседании иск не признала, пояснила, что недостатки в течение ДД.ММ.ГГГГ устранить невозможно, меры для подписания акта приема-передачи стороной ответчика принимались. Просит применить ст.333 ГК РФ, уменьшить размер компенсации морального вреда и размер расходов на оплату услуг представителя.

Представители третьего лица А.О.С. по доверенности Х.Н.М., Г.Ю.Ф. в судебном заседании возражали относительно удовлетворения исковых требований, пояснили, что работы в жилом доме, где живет истица, выполнены организацией по технической документации и соответствуют ей.

Выслушав участников процесса и исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст.7 ФЗ № 214 от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ»:

1.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.

2. 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.

В судебном заседании установлено и сторонами не оспаривается, что ДД.ММ.ГГГГ истица заключила с ответчиком договор участия в долевом строительстве № жилого <адрес>, по условиям которого застройщик принял на себя обязательство (с учетом дополнительного соглашения от ДД.ММ.ГГГГ) сдать указанный дом в эксплуатацию до ДД.ММ.ГГГГ и передать в собственность участника долевого строительства долю - квартиру не позднее ДД.ММ.ГГГГ.

Однако акт приема-передачи между сторонами в установленный срок не подписан. ДД.ММ.ГГГГ истица обратилась к ответчику с претензией по вопросу невозможности проживания в указанной квартире и непригодности ее использования по причине отсутствия тяги в дымовом канале и в связи с тем, что в вентиляционном канале присутствует обратная тяга. Ответчик получил претензию ДД.ММ.ГГГГ, однако ответа не последовало. Согласно акта ЗАО «Б» от ДД.ММ.ГГГГ на день проверки в квартире истицы отсутствует тяга в дымовом канале, в вентиляционном канале

присутствует обратная тяга. По данной причине ОАО «Г [адрес]» в <адрес> произвело в квартире истицы отключение ПГ-4 (газовая колонка).

По ходатайству сторон определением суда от ДД.ММ.ГГГГ по данному делу назначена строительно-техническая экспертиза. В соответствии с выводами заключения эксперта №:

Устройство дымового и вентиляционного каналов <адрес> соответствует проектной документации. Вентиляционные каналы на момент осмотра находятся в работоспособном состоянии, а плохая тяга в них объясняется не достаточным количеством приточного воздуха. На момент осмотра приточные клапана, установленные в <адрес> не обеспечивают работу вентиляционного и дымового каналов. Недостатки носят проектно-строительный характер в части того, что проектной организацией при проектировании установки пластиковых герметичных оконных конструкций не предусмотрено устройство конструкций для круглогодичного притока наружного воздуха независимо от температуры наружного воздуха. Данные недостатки являются устранимыми, надо предусмотреть установку приточных систем в кухне и комнате, которые обеспечат требуемое количество наружного воздуха в квартире круглый год, и обеспечить воздухообмен между помещениями в квартире за счет зазоров в дверных проемах. Для определения приточных систем в квартире надо выполнить расчеты с учетом наличия в квартире газовых водонагревателей, данными расчетами и подбором занимаются специализированные организации.

Таким образом, в судебном заседании установлено, что качество <адрес> качество не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве, заключенного с А. [адрес] С.В. ДД.ММ.ГГГГ, а также требованиям технических регламентов, проектной документации.

Доказательств обратного суду стороной ответчика не представлено.

Учитывая изложенное, суд удовлетворяет требования в указанной части, обязывает ответчика в течение одного ДД.ММ.ГГГГ со дня вступления решения в законную силу устранить недостатки дымохода и вентиляции <адрес> путем установления приточных систем в кухне и комнате, которые обеспечат требуемое количество наружного воздуха в квартире круглый год и путем обеспечения воздухообмена между помещениями за счет зазоров в дверных проемах.

В соответствии с п. 2 ст. 6 ФЗ № 214 от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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.

Исходя из данной нормы закона цена договора, на основании которой производится расчет неустойки, определена в договоре долевого участия.

В силу ст.12 указанного Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта

долевого строительства.

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 (ст.10)

Как указано выше, ДД.ММ.ГТТГ между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № жилого <адрес>.

В соответствии с указанным договором и дополнительным соглашением от ДД.ММ.ГТТГ застройщик обязуется сдать дом в эксплуатацию до ДД.ММ.ГТТГ и передать в собственность участника долевого строительства долю - квартиру не позднее ДД.ММ.ГТТГ.

Судом установлено, что вышеуказанный объект долевого строительства до настоящего времени истцу А. С.В. по акту приема-передачи не передан. На заявления А. С.В. о невозможности использования жилого помещения по его назначению ответчик должным образом не отреагировал, недостатки в соответствии с ФЗ № 214 от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» не устранил. Невозможность проживания в указанном жилом помещении в холодное время года подтверждается материалами дела, в частности актом об отключении газовой колонки, заключением эксперта.

Представленный ответчиком в материалы дела акт приема-передачи от ДД.ММ.ГТТГ суд расценивает как недопустимое доказательство передачи квартиры, поскольку подписан он не стороной ответчика по делу, а С.Ф.Ж. Кроме того, данный акт от ДД.ММ.ГТТГ противоречит представленному ответчиком - списку инвесторов, который - датирован ДД.ММ.ГТТГ. Ответчик в судебном заседании пояснил, что в адрес истца был направлен акт о передаче квартиры от ДД.ММ.ГТТГ для подписания и реализации права на государственную регистрацию права собственности на квартиру, что подтверждает факт того, что стороны акт приема-передачи квартиры в ДД.ММ.ГТТГ не подписывали. ДД.ММ.ГТТГ ответчиком в адрес истицы направлено письмо с предложением оплатить неустойку за просрочку передачи квартиры. Более того, ответчику была адресована претензия об устранении недостатков объекта долевого участия, которая не была удовлетворена ответчиком.

Разрешая заявленные требования, суд, руководствуясь п.1 ст.5, п.2 ст.6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», дав оценку представленным по делу доказательствам по правилам ст.67 ГПК РФ, признает установленным факт нарушения ответчиком предусмотренного договором на долевое участие в строительстве жилого дома срока передачи истице объекта долевого строительства.

Рассчитывая размер неустойки, суд исходит из того, что по договору долевого участия стоимость квартиры подлежащей оплате ответчику Н. Ф. Республики Башкортостан равна <данные изъяты> рублей.

Период нарушения сроков сдачи с ДД.ММ.ГТТГ по ДД.ММ.ГТТГ (день предъявления иска) составляет ДД.ММ.ГТТГ. В связи с чем, размер неустойки следующий: <данные изъяты>

$X <\text{данные изъяты}>\% / <\text{данные изъяты}> X \text{ ДД.ММ.ГГГГ } X <\text{данные изъяты}> = <\text{данные изъяты}> \text{ рублей.}$

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

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда РФ №17 от 28.06.2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Суд полагает, что неустойка в размере $<\text{данные изъяты}>$ рублей явно несоразмерна последствиям нарушения ответчиком обязательств по договору и с учетом компенсационной природы взыскиваемых пеней, а также с учетом того, что неустойка не может быть средством наживы, суд считает необходимым снизить ее до $<\text{данные изъяты}>$ рублей. Суд полагает, что указанная сумма соответствует последствиям нарушения обязательства, обеспечит баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба для потребителя.

В силу ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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 РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим ФЗ.

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.

В силу разъяснений, содержащихся в п. 45 Постановления №17 от 28.06.2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о взыскании с Некоммерческая организация Фонд строительства социального жилья Республики Башкортостан в пользу истицы компенсации морального вреда в размере 5000 рублей, что с учетом положений ст.1101 ГК РФ отвечает требованиям разумности и справедливости.

Также суд, в соответствии со ст.15 ГК РФ взыскивает с ответчика в пользу истицы убытки в виде оплаты расходов, связанных с проверкой дымового канала в размере $<\text{данные изъяты}>$ рублей, которые подтверждены документально ($<\text{данные изъяты}>$). Суд полагает, что указанные убытки истица понесла в связи с имеющимися в квартире недостатками дымового и

вентиляционного каналов. Кроме того, несвоевременное обращение истицы в специализированную организацию могло повлечь за собой причинение вреда здоровью как истицы так и других собственников и жителей <адрес>.

Согласно 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.

В силу п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей», п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 17 от 28.06.2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», суд считает необходимым взыскать с Некоммерческая организация Фонд строительства социального жилья Республики Башкортостан в пользу истицы штраф в размере: <данные изъяты> (неустойка) + <данные изъяты> (моральный вред) + <данные изъяты> (убыток) / <данные изъяты> = <данные изъяты> рублей.

Кроме того, суд, руководствуясь ст. 98 ГПК РФ, считает необходимым взыскать с Некоммерческая организация Фонд строительства социального жилья Республики Башкортостан сумму за составление доверенности в размере <данные изъяты> рублей, почтовые расходы по направлению претензии <данные изъяты> рублей.

В соответствии со ст.100 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истицы расходы по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты> рублей включая комиссию банка, считая указанную сумму отвечающей принципу разумности и справедливости, с учетом сложности и категории дела, проделанной по делу представителем истца работы, с учетом количества судебных заседаний с участием представителя истца.

Руководствуясь ст.ст. 12, 193-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования А _____ С.В. к Н _____ Ф _____ Республики Башкортостан о взыскании процентов по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, устранении недостатков, компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Обязать Н _____ Ф _____ Республики Башкортостан в течение одного ДД.ММ.ГГГГ со дня вступления решения в законную силу устранить недостатки дымохода и вентиляции <адрес> путем установления приточных систем в кухне и комнате, которые обеспечат требуемое количество наружного воздуха в квартире круглый год и путем обеспечения воздухообмена между помещениями за счет зазоров в дверных проемах.

Взыскать с Н _____ Ф _____ Республики Башкортостан в пользу А _____ неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере <данные изъяты> рублей, расходы, связанные с проверкой дымового канала <данные изъяты> рублей, расходы по оплате юридических услуг <данные изъяты> рублей, почтовые расходы <данные изъяты>, расходы по

оплате услуг нотариуса <данные изъяты> рублей, компенсацию морального вреда <данные изъяты> рублей, штраф <данные изъяты> рублей.

Взыскать с Некоммерческой организации Фонд развития жилищного строительства Республики Башкортостан в доход бюджета городского округа <адрес> РБ государственную пошлину в размере <данные изъяты> рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

На решение суда может быть подана апелляционная жалоба в течение одного месяца через Октябрьский городской суд РБ.

Судья:

В.В. М