

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Благовещенск

01 ноября 2016 года

Благовещенский городской суд Амурской области в составе:  
 председательствующего Горбаконенко А.В.,  
 при секретаре Каспирович И.А.,  
 с участием представителя истцов  
 представителя третьего лица СРО  
 рассмотрел в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к обществу с ограниченной ответственностью «Хуа-Син» об обязанности выполнить работы, взыскании денежных средств, неустойки, компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Истцы обратились в суд с иском к ООО «Хуа-Син», в обоснование указав, что на праве собственности принадлежит квартира № [ ] – квартира № [ ] – квартира № [ ], расположенные в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Благовещенск, ул. Строителей, 66. В ходе эксплуатации квартир выяснилось, что не работает система вентиляции, в результате чего появился посторонний запах из других помещений, образовалась сырость и плесень.

В претензии от 21.09.2015 г. истцы потребовали от ответчика в месячный срок с даты получения заключения экспертизы устранить недостатки и привести квартиры в соответствии с условиями договора, требованиями технических регламентов, проектной документации, санитарным нормам, градостроительный нормам.

ООО «Хуа-син» указанные в претензии недостатки не устранило.

Следовательно, в соответствии с ч. 5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», в пользу истцов с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 3% от общей стоимости не устранённых недостатков за период с 22.09.2015 г. (начало расчёта неустойки) по 20.09.2016 г., что составляет 363 дней.

В соответствии с локальной сметой к дополнительной строительно-технической экспертизе, стоимость работ по устранению выявленных недостатков в квартире № [ ] составляет

в квартире № [ ] – { [ ] , в квартире № [ ] –

Размер неустойки по квартире № [ ] составляет [ ] , по квартире № [ ] – { [ ]

, по квартире № [ ] – { [ ]

Каждым истцом была оплачена дополнительная судебная экспертиза в размере [ ] что подтверждается копиями к приходным кассовым ордерам и относится к судебным расходам.

Уточнив требования, просят:

1. Обязать ответчика в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу устранить выявленные недостатки путём проведения следующих работ.

**По квартире № [ ]**

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1.0 м.п.;
- осуществить устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- произвести устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X10(b)X6000(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни;
- осуществить устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- произвести устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);

- сделать вентиляционные пластиковые решетки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 38,42 кв.м.;
- в помещении подвала выполнить гидроизоляцию мастикой «Стромикс - защитный слой» - 5,8 кв.м.;
- скрыть перепады плит и штукатурки по сетке, окрасить водостойкой вододисперсионной краской - 8,1 кв.м.;
- выполнить гидроизоляцию стен подвального помещения - 78,7 кв.м.;
- удалить высолы штукатурки очистителем фасадов «Типром Плюс» - 8,5 кв.м.;
- обработать места высолов гидрофобизатором «Типром К» - 8,5 кв.м.

#### **По квартире №**

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм.: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1,0 м.п.;
- осуществить устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм. - демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- осуществить устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X10(b)X6000(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни, устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- установить электрические клапаны в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- организовать устройство вентиляционной пластиковой решетки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 38,83 кв.м.

#### **Квартира №**

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиля 11 диаметром 100 мм.: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1,0 м.п.;
- устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм, - демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- устройство подвесного металлического каркаса (размер) 110(h)X10(b)X7450(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- устройство вентиляционной пластиковой решетки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм, 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 39,97 кв.м.

2. Взыскать с ответчика в пользу каждого истца моральный вред в размере 100 000 рублей.

3. Взыскать с ответчика в пользу (квартира № ) неустойку за нарушение сроков начала выполнения работ за период с 22.09.2015 г. по 20.09.2016 г. в размере ; (квартира № ) неустойку за нарушение сроков начала выполнения работ за период с 22.09.2015 г. по 20.09.2016 г. в размере ; (квартира № М ) неустойку за нарушение сроков начала выполнения работы за период с 22.09.2015 г. по 20.09.2016 г. в размере

4. Взыскать с ответчика в пользу каждого истца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере \_\_\_\_\_ от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

5. Взыскать с ответчика в пользу каждого истца судебные расходы в размере \_\_\_\_\_

В судебном заседании представитель истцов настаивал на уточненных требованиях, пояснил по обстоятельствам, изложенным в исковом заявлении.

При подготовке дела к судебному разбирательству, суд привлек к участию в деле в качестве третьих лиц – Администрацию г. Благовещенска, Инспекцию государственного строительного надзора Амурской области, Управление Роспотребнадзора по Амурской области, ООО «Базис», НП СРО «Объединение строителей Приамурья».

В судебном заседании представитель НП СРО «Объединение строителей Приамурья» представил письменный отзыв и пояснил, что ООО «Хуа-Син» является членом НП «СРО «ОСП». ООО «Хуа-Син» осуществляло разрешенное Администрацией г. Благовещенска строительство объекта капитального строительства «Многоквартирного дома в 800 квартале г. Благовещенска». Проектно-сметная документация по указанному объекту разработана ООО «Базис». 10.09.2014 года объект введен в эксплуатацию. Контроль за выполнением работ на объекте капитального строительства осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора Амурской области, и не входит в полномочия НП СРО «Объединение строителей Приамурья». Из содержания иска не отслеживается вред, причиненный в результате недостатков, произведенных членом саморегулируемой организации работ на которые выдано свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Представитель ответчика, представители третьих лиц в судебное заседание не явились, о месте и времени рассмотрения дела уведомлены надлежащим образом; представитель инспекции Госстройнадзора области просил рассмотреть дело без своего участия. Суд, руководствуясь положениями ч.3, 5ст. 167 ГПК РФ, определил: рассмотреть дело при данной явке.

Согласно позиции представителя ответчика ООО «Хуа-Син», изложенной в ходе разрешения настоящего спора, в нарушение ст. 56 ГПК РФ истцами не представлены доказательства, подтверждающие выявленные недостатки квартир, на которые они указывают, следовательно, требование об устранении недостатков удовлетворению не подлежит, как и требование о компенсации морального вреда и взыскании штрафа, поскольку факт нарушения прав потребителей не обоснован доказательствами.

Из позиции представителя инспекции Госстройнадзора области, изложенной в письменном отзыве, следует, что система вентиляции в многоквартирном жилом доме по ул. Строителей, 66 выполнена в соответствии с проектом, находится в работоспособном состоянии и соответствует установленным нормативам. При устройстве полов на 1-м этаже проектной организацией ООО «Базис2 согласовано утепление из пенобетона толщиной 70 мм (со стороны подвала), при устройстве полов на 2-10 этажах согласовано устройство стяжки толщиной 70 мм без звукоизоляции. В инспекцию представлено разъясняющее письмо от 19.05.2014 г. №21 ООО «Базис» по вопросу данных согласований.

В 2014 году по предписанию инспекции ООО «ПромСтройПроект» проведено обследование конструкций данного жилого дома, в результате которого в межквартирных перегородках установлено наличие звукоизоляционного слоя из базальта, что соответствует проекту.

На момент проведения итоговой проверки жилого дома и выдачи заключения черный налет и плесень на стенах и плитах перекрытия данного дома отсутствовали.

Выслушав доводы участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

В судебном заседании установлено, что \_\_\_\_\_ является собственником квартиры № \_\_\_\_\_, расположенной по адресу: г. Благовещенск, ул. Строителей, 66. \_\_\_\_\_ по указанному адресу принадлежит квартира № \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ – квартира № \_\_\_\_\_ приобрел квартиру на основании договора долевого участия в строительстве № \_\_\_\_\_ заключенного с ООО «Хуа-Син» 09 июня 2012 года.

приобрел квартиру на основании договора долевого участия в строительстве № заключенного с ООО «Хуа-Син» \_\_\_\_\_ года.

приобрела квартиру на основании договора долевого участия в строительстве № заключенного между \_\_\_\_\_ и ООО «Хуа-Син» \_\_\_\_\_ года, и договора уступки прав требования (цессии), заключенного с \_\_\_\_\_ года.

В период проживания в указанных квартирах истцы обнаружили, что качество квартир не соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, а именно: не работает вентиляционная система, происходит проникновение посторонних запахов из иных помещений, образовалась сырость и плесень.

29 августа 2015 года истцы направили претензию ответчику, в которой просили провести экспертизу на предмет выявленных недостатков в квартирах и устранить их. На сегодняшний день, ответчиком не представлено доказательств рассмотрения претензии, при этом ее получение 02 сентября 2015 года ответчиком не оспаривается.

Для установления наличия недостатков в квартирах истцов, причин их образования и способов их устранения судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза в ООО «ПромСтройПроект».

Согласно выводам эксперта, с учетом дополнительной судебной экспертизы, имеются недостатки вентиляционной системы в квартирах №№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ дома по ул. Строителей, 66 в г. Благовещенск. При обследовании квартир также выявлено, что покрытие пола линолеумом отсутствует, конструкция пола не соответствует проекту, при этом выявленные несоответствия конструкции пола по сравнению с проектом (согласованием) являются малозначительными и существенно не влияют на использование и долговечность. Помещение подвала не проветривается, нарушается режим эксплуатации общего имущества дольщиков. В помещении подвала грунт увлажнен, в результате чего от переизбытка влаги гидроизоляция имеет трещины и сколы. В результате обследования плит перекрытия в квартире №\_\_\_\_\_ обнаружен перепад от 2,0 до 3,5 см. Данный дефект является неустранимым, поскольку это невозможно технически. На поверхности плит перекрытия и стен черного налета и плесени в квартире №\_\_\_\_\_ не обнаружено, но в коридоре (в углу) и в помещении санузла, на поверхности межквартирной перегородки обнаружены высолы (белый, реже цветной, соляной или щелочной налет, возникающий на стенах из-за нерастворимых сульфатов, карбонатов и силикатов). В квартире №\_\_\_\_\_ также обнаружены высолы в помещении кухни.

Между тем, эксперт пришел к выводу, что выявленные дефекты не угрожают жизни и здоровью проживающим в данных квартирах гражданам.

Экспертом отмечено, что для устранения выявленных недостатков в квартире №\_\_\_\_\_ по ул. Строителей, 66 г. Благовещенска, необходимо выполнить следующие ремонтно-восстановительные работы:

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1.0 м.п.;
- осуществить устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- произвести устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X10(b)X6000(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни;
- осуществить устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- произвести устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- сделать вентиляционные пластиковые решетки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 38,42 кв.м.;
- в помещении подвала выполнить гидроизоляцию мастикой «Стромикс - защитный слой» - 5,8 кв.м.;
- скрыть перепады плит штукатурки по сетке, окрасить водостойкой водоземлюльсионной краской - 8,1 кв.м.;

- выполнить гидроизоляцию стен подвального помещения - 78,7 кв.м.;
- удалить высолы штукатурки очистителем фасадов «Типром Плюс» - 8,5 кв.м.;
- обработать места высолов гидрофобизатором «Типром К» - 8,5 кв.м.

Для устранения недостатков, выявленных в квартире № \_\_\_\_\_ в доме по ул. Строителей, 66 г. Благовещенск, необходимо:

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм.: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1,0 м.п.;
- осуществить устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм. - демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- осуществить устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X10(b)X6000(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни, устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- установить электрические клапаны в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- организовать устройство вентиляционной пластиковой решетки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 38,83 кв.м.

С целью устранения недостатков, выявленных в квартире № \_\_\_\_\_ в доме по ул. Строителей, 66 г. Благовещенск, следует:

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм.: в помещении санузла - 7,10 м.п.; в кухонной зоне - 1,0 м.п.;
- сделать отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм, - демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм, размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм - демонтаж 0,023 кв.м; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм, размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм - демонтаж 0,023 кв.м.;
- осуществить устройство подвесного металлического каркаса (размер) 110(h)X10(b)X7450(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни, устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- организовать устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией) размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- осуществить устройство вентиляционной пластиковой решетки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм, 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 39,97 кв.м.

Стоимость работ по устранению выявленных недостатков в квартире № \_\_\_\_\_ в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Благовещенск, ул. Строителей, 66, составляет \_\_\_\_\_ стоимость работ по устранению выявленных недостатков в квартире № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ стоимость работ по устранению недостатков в квартире № \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

Суд считает, что одним из обстоятельств подлежащим установлению в данном деле, является наличие причинно-следственной связи между действиями застройщика в период строительства и выявленными недостатками.

Экспертное заключение подтверждает, что выявленные дефекты появились именно в результате строительства жилого дома. Такие дефекты не могли появиться в результате ремонтных работ.

Анализируя заключение судебной экспертизы в совокупности с иными доказательствами по делу, суд считает, что выводы эксперта о наличии недостатков строительства, их характере, объеме и причинах возникновения, аргументированы, логичны и последовательны.

Каких-либо допустимых и относимых доказательств, опровергающих данные выводы судебной строительной-технической экспертизы, ответчиком не представлено.

С учетом изложенного, суд считает установленным как наличие перечисленных в экспертном заключении недостатков строительства многоквартирного жилого дома (в указанном в заключении

объеме), так и факт возникновения этих недостатков на этапе строительства ответчиком данного дома.

Экспертное заключение принимается судом как допустимое доказательство по делу. Экспертное заключение сторонами дела не оспорено, эксперты предупреждены об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение.

В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации 28 июня 2012 года № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснено, что исходя из преамбулы Закона о защите прав потребителей и статьи 9 Федерального закона от 26 января 1996 года № 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" правами, предоставленными потребителю Законом и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации пользуется не только гражданин, который имеет намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии, и т.п.) (пункт 3 подпункт "а").

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № ФЗ-214 "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 должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, а 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N ФЗ-214).

Аналогичные положения содержатся и в Законе РФ "О защите прав потребителей".

Так, в абз. 2 п. 3 ст. 29 названного Закона предусмотрено, что потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе).

Согласно абз. 5 п. 1 ст. 29 указанного Закона, потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Материалами дела установлено, что договор долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в квартале 800 г. Благовещенска между ООО «Хуа-Син» и №1 ..... заключен ..... года, договор между ООО «Хуа-Син» и № ..... заключен ..... года, между ООО «Хуа-Син» и №2 ..... заключен ..... года (договор уступки права требования между ..... и ..... года).

Согласно п. 6.2 данных договоров – гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства – 3 года со дня подписания передаточного акта. Согласно п. 7.1 – передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

Из материалов дела следует, что многоквартирный жилой дом введен в эксплуатацию на основании разрешения от 10 сентября 2014 года №Ru 28302000-46, выданного администрацией г. Благовещенска, следовательно, гарантийный срок на объект долевого строительства по состоянию на 2016 год не истек.

Учитывая приведенные выше правовые нормы, истцы по своему выбору были вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) обязательных требований,

приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

Оценивая исследованные доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд полагает, что требования истцов об устранении выявленных недостатков в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу, являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Согласно ч. 5 ст. 28 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 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. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Неустойка (пеня) за нарушение сроков начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или предъявления потребителем требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Из материалов дела следует, что помимо претензии от 31 августа 2015 года, истцами в адрес ответчика была направлена претензия от 21 сентября 2015 года, в которой истцы требовали от ответчика в месячный срок с даты получения заключения экспертизы устранить недостатки, выявленные в их квартирах, и привести квартиры в соответствие согласно условиям договоров, требованиям технических регламентов, проектной документации, санитарным и градостроительным нормам. Однако указанные в претензии недостатки ответчиком устранены не были.

Получение претензии ответчиком не оспаривалось.

Согласно расчету истцов, неустойка в связи с неустранением недостатков в установленные потребителем сроки по квартире № \_\_\_\_\_ составляет \_\_\_\_\_, по квартире №: \_\_\_\_\_, по квартире №: \_\_\_\_\_.

Расчет истцов проверен судом, признается верным.

Рассматривая доводы ответчика об уменьшении размера неустойки, суд приходит к следующему.

В силу ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 6, Пленума ВАС РФ № 8 от 01.07.1996 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

Из разъяснений, изложенных в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", следует, что 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.

Разрешая вопрос о снижении размера неустойки, суд полагает заслуживающими внимание доводы стороны ответчика о явном несоответствии размера неустойки последствиям нарушения обязательства.

При установленных судом обстоятельствах неустойка подлежит уменьшению до \_\_\_\_\_ в пользу каждого истца.

Рассматривая требования истцов о компенсации морального вреда, суд приходит к следующим выводам.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 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.

Поскольку правоотношения по возмещению морального вреда не урегулированы положениями федерального закона РФ № 214-ФЗ, суд применяет законодательство о защите прав потребителей.

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 года (в последующих редакциях) № 2300-1 моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителей, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

При определении размеров компенсации морального вреда, в силу ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, Постановления Пленума ВС РФ от 20.12.1994 года № 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда», суд принимает во внимание степень вины нарушителя, степень и характер физических и нравственных страданий, оцениваемых с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда, индивидуальных особенностей лица, которому причинен вред и других конкретных обстоятельств, свидетельствующих о тяжести перенесенных им страданий, учитывает требования разумности и справедливости.

В подтверждение обоснованности размера компенсации морального вреда истцы сослались на то, что в результате нарушения качества переданных им объектов долевого строительства им были нанесены нравственные страдания, они находятся в подавленном состоянии, проживание в таких квартирах вызывает определенные неудобства.

Изложенные выше обстоятельства в совокупности со ст. 151 ГК РФ, устанавливающей возможность возложения денежной компенсации морального вреда в случаях, не связанных с нарушением нематериальных благ, если это прямо предусмотрено законом, позволяют прийти к выводу о том, что основанием к взысканию компенсации морального вреда может служить нарушение имущественных прав потребителя. Причинение потерпевшему нравственных страданий действиями, затрагивающими его имущественные права, в такой ситуации презюмируется (пока не доказано обратное).

Поэтому, исходя из положений ст. 151 ГК РФ и ст. 15 Закона «О защите прав потребителя», и в силу указанной общей презумпции, установленный судом факт просрочки исполнения обязательства застройщиком является основанием для денежной компенсации истцу морального вреда.

С учетом степени моральных и нравственных страданий моральный вред, причиненный истцам, подлежит возмещению в размере \_\_\_\_\_ в пользу каждого истца.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения этих требований суд вправе взыскать с продавца штраф в размере \_\_\_\_\_, присужденной суммы в пользу потребителя.

Судом установлено, что истцами в адрес ответчика направлялась досудебная претензия с требованием устранить недостатки квартир, доказательств удовлетворения данной претензии ответчиком суду, в порядке ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, не представлено.

С учетом изложенного, с ответчика в пользу каждого истца надлежит взыскать штраф в сумме \_\_\_\_\_

В силу ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу каждого истца подлежат взысканию судебные расходы за проведение дополнительной судебной экспертизы в сумме по \_\_\_\_\_

По настоящему делу при подаче искового заявления истец был освобожден от уплаты государственной пошлины в связи с предъявлением иска о защите прав потребителя. С учетом размера удовлетворенных исковых требований, согласно п.1 ч.1 ст.333.19 НК РФ, суд находит, что с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере \_\_\_\_\_

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

#### РЕШИЛ:

Исковые требования

\_\_\_\_\_ к обществу с ограниченной ответственностью «Хуа-Син» об обязанности выполнить работы, взыскании денежных средств, неустойки, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Обязать ООО «Хуа-Син» в месячный срок с момента вступления решения суда в законную силу устранить недостатки путём проведения следующих работ:

**Квартира №**



- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм.: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1,0 м.п.;
- устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия ПО (h)X110 мм демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X110(b)X6000(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- устройство вентиляционной пластиковой решётки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 38,42 кв.м.;
- с помещения подвала выполнить гидроизоляцию мастикой «Стромикс - защитный слой» - 5,8 кв.м.;
- скрыть перепады плит устройством штукатурки по сетке, окрасить водостойкой водоэмульсионной краской - 8,1 кв.м.;
- выполнить гидроизоляцию стен подвального помещения - 78,7 кв.м.;
- удалить высолы штукатурки очистителем фасадов «Типром Плюс» - 8,5 кв.м.;
- обработать места высолов гидрофобизатором «Типром К» - 8,5 кв.м.

#### **Квартира №**

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм.: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - 1,0 м.п.;
- устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм. - демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X110(b)X6000(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;
- устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);
- устройство вентиляционной пластиковой решётки: в помещении санузла, размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;
- выполнить покрытие линолеумом - 38,83 кв.м.

#### **Квартира №**

- произвести чистку вентиляционной системы;
- установить подвесные гофрированные алюминиевые трубы для вентиляции диаметром 100 мм.: с помещения санузла - 7,10 м.п.; с кухонной зоны - ,0 м.п.;
- устройство отверстия в кирпичной кладке: в помещении санузла, толщина перегородки 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110 (h)X110 мм, - демонтаж - 0,012 кв.м.; в кухонной зоне - толщина перегородок 120 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.; в жилой комнате - толщина наружной стены 900 мм., размер вентиляционного отверстия 110(h)X210 мм. - демонтаж 0,023 кв.м.;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером 110(h)X110(b)X7450(L) мм) для гофрированных труб в помещении кухни;
- устройство подвесного металлического каркаса (размером

110(h)X210(b)X1000(L) мм) для гофрированных труб в жилой комнате;

- устройство электрического клапана в жилой комнате (с теплошумоизоляцией), размером 110(h) X 210 мм (толщина наружной стены 900 мм);

- устройство вентиляционной пластиковой решётки: в помещении санузла размером 120X120 мм. - 1 шт.; в помещении кухни, размером 120X120 мм. - 1 шт.;

- выполнить покрытие линолеумом - 39,97 кв.м.

Взыскать с ООО «Хуа Син» в пользу

2016 г. в размере по \_\_\_\_\_ неустойку за период с 22 сентября 2015 по 20 сентября 2016 г. в размере по \_\_\_\_\_ в пользу каждого, моральный вред в размере по \_\_\_\_\_ в пользу каждого, штраф в сумме по \_\_\_\_\_ в пользу каждого, судебные расходы за проведение дополнительной судебной экспертизы в сумме по \_\_\_\_\_ в пользу каждого.

В удовлетворении остальной части исковых требований - истцам отказать.

Взыскать с ООО «Хуа Син» госпошлину в доход местного бюджета в сумме \_\_\_\_\_

Решение может быть обжаловано в Амурский областной суд через Благовещенский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий судья



А.В. Горбаконенко

Решение в окончательной форме принято 10 ноября 2016 г.

А.В. Горбаконенко

КОПИЯ ВЕРНА  
СУДЬЯ  
ГОРБАКОНЕНКО