

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Вологда

26 апреля 2017 года

Вологодский городской суд Вологодской области в составе:

председательствующего судьи И.,

при секретаре С,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах Р., к обществу с ограниченной ответственностью «С» о защите прав потребителей,

установил:

29.11.2013 между обществом с ограниченной ответственностью «С» (далее – ООО «С», Застройщик) и Р (ранее – С) (Дольщик) заключен договор № участия в долевом строительстве.

Вологодская региональная общественная организация «О» (далее – ВРОО «О»), действующая в интересах Р. обратилась в суд с иском указав, что в ходе эксплуатации квартиры потребителем были обнаружены недостатки. Заключение эксперта № от 28.03.2016 установлено, что помещение, жилой квартиры, расположенной по адресу: <адрес> не соответствует требованиям СНИП к тепловой защите ограждающих конструкций, предъявляемых к жилому помещению. Общая сумма расходов, которая потребуется на устранение недостатков и приведение квартиры в соответствии с требованиями СНИП составляет 14 669 руб. Заключение эксперта № от 28.03.2016 установлено, что жилое помещение частично не соответствует требованиям обязательных строительных правил и норм, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и (или) обычно предъявляемым требованиям к качеству, расходы на устранение которых составляют 95 794 руб. Направленная 30.06.2016 ответчику претензия с требованием о соразмерном уменьшении цены договора и выплате денежных средств на устранение недостатков оставлена без удовлетворения. Просила суд: соразмерно уменьшить цену договора участия в долевом строительстве № от 29.11.2013 на сумму 110 463 руб.; взыскать с ответчика в пользу истца денежные средства в размере 110 463 руб. в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве № от 29.11.2013, неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя в размере 13 255 руб. 56 коп., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф за нарушение добровольного порядка урегулирования спора, перечислив половину от суммы взысканного штрафа в пользу ВРОО «ОЗПД».

Истец Р. в судебное заседание не явилась, ее представитель по доверенности Р. исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Действующий на основании прав по должности представитель ВРОО «О» Я. исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «С» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, причина неявки неизвестна.

Представитель органа, дающего заключение по делу, Управления Роспотребнадзора по Вологодской области в судебное заседание не явился, представил ходатайство о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Суд, заслушав участвующих в деле лиц, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Установлено, что 29.11.2013 между ООО «С» (Застройщик) и Р (ранее – С) (Дольщик) заключен договор № участия в долевом строительстве, объектом которого является однокомнатная квартира № в десятиэтажном 248-квартирном жилом доме № по генплану по улице <адрес>

27.12.2014 Р. подписан акт приема-передачи квартиры однокомнатной квартиры № по улице <адрес>.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 силу части 2 статьи 7 выше указанного Федерального закона, 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой – организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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.

В силу пунктов 5, 7 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 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. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

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.

Как указывает истец в ходе эксплуатации квартиры были выявлены следующие недостатки: помещение жилой квартиры, расположенной по адресу: <адрес> не соответствует требованиям СНиП к тепловой защите ограждающих конструкций, предъявляемых к жилому помещению, кроме того, жилое помещение частично не соответствует требованиям обязательных строительных правил и норм, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и (или) обычно предъявляемым требованиям к качеству.

Р. направила в адрес ООО «С» претензию о соразмерном уменьшении цены договора участия в долевом строительстве, выплате неустойки, которая оставлена Застройщиком без удовлетворения.

В соответствии с заключением ООО «П» № от 28.03.2016 качество выполненных строительных и отделочных работ в квартире, расположенной по адресу: <адрес> частично не соответствует требованиям обязательных строительных правил и норм, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и (или) обычно предъявляемым требованиям к качеству. Стоимость работ по приведению квартиры в соответствии с требованиями качества СНиП и условиям договора участия в долевом строительстве составляет 95 794 руб.

В соответствии с заключением ООО «П» № от 28.03.2016 помещение жилой квартиры, расположенной по адресу: <адрес> требованиям СНиП к тепловой защите ограждающих конструкций, предъявляемым к жилому помещению не отвечает. Стоимость работ по приведению квартиры в соответствии с требованиями СНиП составит 14 669 руб.

Давая оценку представленному доказательству в соответствии с положениями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд признает его надлежащим доказательством по делу. Каких-либо сведений, опровергающих достоверность отчета об оценке и положительного экспертного заключения, свидетельствующих о том, что недостатки жилого дома в квартире истца возникли по вине управляющей компании либо самого истца, ответчиком не приведено.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд приходит к выводу возможности соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве № от 29.11.2013 на сумму 110 463 руб., взыскании с ответчика в пользу истца денежных средств в размере 110 463 руб. в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве № от 29.11.2013.

В силу пункта 5 статьи 28 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 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).

В соответствии с расчетом истца неустойка за период с 12.07.2016 по 15.07.2016 составляет 13 255 руб. 56 коп.

С указанным расчетом суд соглашается и полагает требования истца в указанной части также подлежащими удовлетворению.

Согласно статье 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 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 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.

Таким образом, при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (статья 1101 ГК РФ).

Учитывая положения статьи 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», статьи 1101 ГК РФ, установление факта нарушения прав истца, требования разумности и справедливости, степень физических и нравственных страданий, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб.

Применяя положения части 6 статьи 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» взысканию с ООО «С» за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 32 179 руб. 64 коп. в пользу Р. и в пользу ВРОО «О».

В силу статей 88, 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации, взысканию с ООО «С» в доход бюджета муниципального образования «город Вологда» подлежит государственная пошлина в размере 3 974 руб. 34 коп.

Руководствуясь статьями 194-197 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Вологодской региональной общественной организации «О», действующей в интересах Р., удовлетворить частично.

Соразмерно уменьшить цену договора участия в долевом строительстве № от 29.11.2013 на сумму 110 463 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С» в пользу Р. денежные средства в размере 110 463 руб. в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве № от 29.11.2013, неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя в размере 13 255 руб. 56 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф за нарушение добровольного порядка урегулирования спора, в размере 32 179 руб. 64 коп.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С» в пользу Вологодской региональной общественной организации «О» штраф за нарушение добровольного порядка урегулирования спора, в размере 32 179 руб. 64 коп.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «С» в доход бюджета муниципального образования «город Вологда» государственную пошлину в размере 3 974 руб. 34 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Вологодский областной суд через Вологодский городской суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья И.

Мотивированное решение изготовлено 28.04.2017