

КОПИЯ

Дело № 2-1342/2017

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Йошкар-Ола

19 сентября 2017 г.

Йошкар-Олинский городской суд Республики Марий Эл в составе судьи Ивановой Н.В., при секретаре Харченко Е.А., с участием представителя истца, представителя ответчика Ключева С.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к обществу с ограниченной ответственностью «Митра-Плюс» о взыскании убытков, судебных издержек,

Установил:

обратилась в Йошкар-Олинский городской суд Республики Марий Эл с исковым заявлением о взыскании с ООО «Митра-Плюс» убытков, вызванных продажей истцу квартиры ненадлежащего качества.

Уточнив требования в соответствии со ст. 39 ГК РФ, истец просила взыскать с указанного Общества убытки в размере расходов на оплату услуг эксперта, а также оценщика в сумме руб. (), в размере расходов на устранение выявленных недостатков строительства — по локальному расчету ООО «БТЭ» за минусом стоимости оконных конструкции и балконной двери руб. стоимость замененных сэндвич-панелей руб. стоимость работ, необходимых для оборудования в квартире отверстий под приточные клапаны с диаметром, предусмотренным проектом — 160 мм и восстановление отделки квартиры), в размере работ и материалов по ремонту принадлежащего истцу имущества, которые необходимо понести для перемещения отопительного котла руб., расходов за наём жилого помещения — руб., судебных издержек в сумме руб.

Требование мотивировано тем, что 23.11.2016 г. между и ООО «Митра-Плюс» заключен договор купли-продажи трехкомнатной квартиры, расположенной по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Орая, При заключения договора ответчик как продавец скрыл от истца сведения о наличии в квартире дефектов. Приемка квартиры по требованию продавца осуществлялась в темное время суток, осмотр квартиры осуществлял

, которого истец как покупатель не уполномочила на прием недвижимости. После начала отделочных работ, 30.11.2016 г., в квартире выявлены существенные недостатки: на лоджии кухни разбито стекло, окна и балконные рамы установлены с нарушением технологии, окна покрываются льдом и конденсатом, балконная рама в комнате имеет трещину, система вентиляции не работает — имеет место обратный ток воздуха, сухая стяжка пола выполнена с нарушением технологии, имеет трещины, вибрирует при сжатии, углы квартиры в районе потолка и пола на стыке внешних стен мокнут, не установлены клапана для вентиляции, отверстия для клапанов засорены, газовый котел смонтирован не по проекту (на другой стене), он покрывается

льдом, в системе отопления на обратке отсутствует фильтр грубой очистки. Недостатки квартиры зафиксированы в заключении ООО «Бюро технической экспертизы», Обществом произведен и расчет затрат, которые необходимо понести для устранения недостатков, которые равны руб. . За услуги Общества истцом оплачено руб. В связи с наличием в квартире недостатков строительства 13.12.2016 г. ответчику была направлена претензия, мотивированный ответ на которую фактически не дан. В связи с тем, что квартира передана с недостатками, истец была лишена возможности своевременно вселиться в квартиру, вынуждено проживала в арендованном помещении, оплатив за него руб. Поскольку газовый котел установлен ответчиком не по проекту, истец должна будет нести расходы по установке газового котла и оборудования согласно проекту с частичным демонтажем и монтажом кухни. Затраты составят руб., в том числе руб. – затраты на переделку кухни, руб. – на переоборудование и переносом котла, восстановление отделки кухни, на установку окон. Кроме того, за услуги истцом оплачено оценщику Степанову В.В. руб. Судебные издержки истца в размере расходов на копирование и распечатывание документов составили 5.

В судебном заседании истец представитель истца требования и обстоятельства, на которых они основаны в иске и дополнениях к нему, поддержали. Представили письменные возражения на заключение судебной экспертизы; полагали, что представленные заключения ООО «Бюро Технической Экспертизы», ИП Степанова В.Е. подтверждают наличие недостатков, размер ущерба.

Представитель ответчика ООО «Митра-Плюс» Ключев С.В. просил иск оставить без удовлетворения. Пояснил, что истцом квартира принята по акту приема-передачи, о недостатках, в том числе трещинах в стяжке, на раме поджиги, что скрытыми недостатками не является, истец не заявлял. В последующем, направив претензию от 13.12.2016 г., истец препятствовала осмотреть квартиру, произвести замеры. Ответчик был лишен возможности установить причину намокания стен, проконсультировавшись с субъектом авторского надзора. При данных обстоятельствах ответчик произвел утепление наружных стен. С даты окончания строительства и до заключения с истцом договора купли-продажи, увлажнения конструкций, конденсата в квартире не было. Полагает, что указанный способ устранения недостатка в виде намокания стен – горизонтальная гидроизоляция, не может быть применен в отношении жилого дома. Также представитель ответчика выразил несогласие с заявленным размером ущерба.

Выслушав участников процесса, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 15 Гражданского кодекса лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества

(реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно пункту 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

В силу статьи 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 названного кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

На основании пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены, безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Пунктом 1 статьи 18 Закона "О защите прав потребителей" предусмотрено, что потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула), потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены, потребовать соразмерного уменьшения покупной цены, потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом, отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

Согласно ст. 22 Закона РФ "О защите прав потребителей" требования потребителя о возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

07.12.2015 г. администрацией ГО «Город Йошкар-Ола» обществу с ограниченной ответственностью «Митра-Плюс» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома с блоком обслуживания, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 12:05:0505001:1453 строительный адрес: г. Йошкар-Ола, ул. Орая.

22.11.2016 г. между ООО «Митра-Плюс» (продавец) и (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Йошкар-Ола, ул. Орая, д. (т. 1 л. 64-65).

Согласно иску, акту от 07.11.2016 г., осмотр квартиры при её приеме - передаче со стороны покупателя осуществлялся (акт т. 1 л.д. 67-69).

В судебном заседании истец пояснила, что состоит с _____ в браке с 2010 г., брачный договор с мужем не подписывался.

29.11.2016 г. на имя _____ в ЕГРП произведена государственная регистрация права собственности на указанную выше квартиру (т. 1 л.д. 66).

13.12.2016 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия о ненадлежащем качестве проданной квартиры, указано на недостатки, а также заявлены требования выявленные недостатки устранить, вернуть денежные средства. Также ответчик уведомлен, что 21.12.2016 г. будет производиться оценка ущерба (т. 1 л.д. 11-14).

Согласно пояснениям истца требования в связи с недостатками квартиры предъявлялись и ранее устно, доказательства чего истцом суду не представлены.

Ответчик факт уведомлений покупателем о недостатках квартиры до 21.12.2016 г. не признал.

В обоснование наличия недостатков в приобретенной квартире истцом представлено заключение эксперта ООО «Бюро Технической экспертизы» Житинкина А.А., согласно которому в результате осмотра 21.12.2016 г. принадлежащей истцу квартиры установлено нарушение п. 5.7 СП 50.13330.2012 «Тепловая защита зданий» для углов и окон квартиры. Высота помещений в комнатах в некоторых местах составляет 2,688 м, что является отклонением от п. 5.8 СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 (приложение 1 к Акту осмотра от 21.12.2016 г.) п. 5.19 СП 29.13330.2011 «Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88» «Отклонение поверхности покрытия пола от заданного уклона не должно превышать 0.2 % соответствующего размера помещений, но не более 20 мм» (Отклонения поверхности покрытия пола в помещении № 7 и помещении № 3 составляет 39 мм). Приложение Г п.Г.2.1 ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия». П. 5.2.3 ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым проемам. Общие технические условия» (т. 1 л.д. 51).

Акт выявленных недостатков строительства является приложением 1 (т. 1 л.д. 43-44).

Согласно акту, в процессе проведенной тепловизионной съемки обнаружено промерзание внешних углов и стен под потолком квартиры, а также промерзание оконных блоков в районе монтажных швов. Обнаружены трещины пола, минимальная высота от уровня пола до потолка 2,688 м.

Также заключение содержит сведения о том, что в вентканале кухни в ходе осмотра периодически наблюдалась обратная тяга (т. 1 л.д. 32 оборотная сторона).

За услуги Общества истцом оплачено во исполнение обязательств по договору от 21.12.2016 г. 10 000 руб. (т. 1 л.д. 60, 61-63).

Согласно пояснениям представителя ответчика 21.12.2016 г. представители ООО «Митра-Плюс», подрядной организации, управляющей компанией в квартиру допущены не были, что подтверждается актом от 21.12.2016 г. (т. 1 л.д. 98) и не оспаривалось представителем истца в судебном заседании.

12.01.2017 г. комиссией в составе представителя Общества Ключева С.В., руководителя Управляющей компании ООО УК «Оршанская» и главного инженера проекта Михалева Г.А. составлен акт обследования указанной квартиры.

Согласно акту, в осях «А»-1 и «В»-1 обнаружено намокание углов, выходящих на улицу, каждый примерной площадью 0.5 кв.м. Также актом содержится сведения о состоянии квартиры, в которой, согласно акту, на дату его осмотра, частично выполнена чистовая отделка помещений, в т.ч. пола, в санузле вентиляционные отдушины открыты, работают на вытяжку.

В ООО «Бюро Технической Экспертизы» истец обратилась до истечения срока, предоставленного ст. 18 Закона о защите прав потребителей продавцу для установления причин недостатков товара и исполнения обоснованных требований покупателя, при этом Общество было лишено возможности осмотреть квартиру для установления этих причин.

Заключение ООО «БТЭ» при наличии локального сметного расчета работ и материалов для устранения недостатков (замена оконных конструкций, устройство горизонтальной гидроизоляции кирпичных стен методом инъектирования, замены стяжки) не содержит сведений о причинах такого недостатка, как промерзание внешних стен квартиры, о недостатках оконных конструкций, в связи с наличием которых требовалась бы их замена, сведения о состоянии вентиляции в целом по квартире.

Расходы по оплате услуг ООО «БТЭ» понесены истцом до истечения срока, предоставленного законом продавцу для принятия мер, направленных на исполнение законного требования потребителя.

Определением суда от 25.04.2017 г. по делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Стройэкспертиза».

В материалы дела представлено заключение эксперта о проведении судебной строительно-технической экспертизы, подготовленное и подписанное экспертом Коваленко М.А.; эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации (т. 3 л.д. 43-125).

Окончательные выводы эксперта по поставленным судом вопросам сформулированы на страницах 71 - 74 экспертного заключения (т. 3 л.д. 113-116).

При ответе на 1 и 2 вопросы о наличии и причинах нарушения целостности стекла на лоджии кухни (скол длиной около 2 мм), возникновения трещины на балконной раме эксперт указал, что экспертным путем установить причины появления данных недостатков при том, что остекление и рама демонтированы, невозможно.

Также при ответе на 7 вопрос эксперт указал, что по материалам дела установить наличие заявленных истцом дефектов в виде несоответствия высоты потолка отдельных помещений квартиры указанным в проекте параметрам (2.7 м.) невозможно ввиду неровности стяжки пола, с учетом произведенного чистового покрытия пола и монтажа натяжных потолков.

В соответствии с абз. 3 п. 5 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", потребитель, предъявляя требования в связи с наличием в товаре недостатков, в случае спора о причинах их возникновения обязан предоставить продавцу возможность провести экспертизу товара за свой счет.

Согласно позиции ответчика, которая истцом не опровергнута, до демонтажа стяжки, до демонтажа остекления лоджии и демонтажа рамы с трещиной истец Обществу не предоставил возможность их осмотреть с целью установления причины образования.

Также в части данного требования суд учитывает, что трещина рамы, трещины стяжки, не являясь скрытыми недостатками, могли быть обнаружены в ходе осмотра квартиры при её приемке.

При ответе на вопрос N 3 эксперт установил по материалам дела и указал недостатки монтажа оконных конструкций в квартире истца – монтажные работы по устройству теплоизоляции монтажного шва по периметру оконных конструкций, установленных в помещениях поз. 4 и 7, не соответствуют требованиям ГОСТ 30971-2012; недостатки возникли в результате некачественно выполненных работ по герметизации монтажного шва и являются устранимыми. Стоимость устранения выявленных дефектов монтажа оконных конструкций составляет руб.

Экспертом установлены недостатки в работе системы вентиляции, которые отражены на стр. 45 заключения, причиной возникновения которых является изменение собственником квартиры системы приточно-вытяжной вентиляции.

При ответе на вопрос N 5 эксперт указал, что определить причину промерзания, образования конденсата в углах стен комнат (позиции 2, 3) квартиры д. по ул. Орая г. Йошкар-Олы невозможно, т.к. указанные дефекты могли возникнуть по ряду причин: некачественно выполненные работы по утеплению углов наружных стен, повышенная влажность в помещениях квартиры в результате отделочных работ и неудовлетворительной работы вентиляции, испарение влаги из строительных конструкций, смоченных в процессе строительства.

В судебном заседании стороны поясняли, что намокание и промерзание ограждающих конструкций имели место в помещениях 4 и 7.

Из заключения, стр. 60, следует, что вывод по вопросу № 5 актуален не только для помещений поз. 2 и 3, но и для помещений поз. 4 и 7.

Экспертом определен размер расходов по установке клапанов для притока воздуха, с учетом работ по очистке отверстий для их установки, которые составляют , стоимость приточного клапана Аэр-Вокс Комфорт для обеспечения притока воздуха и работы естественной вентиляции в помещении кухни поз. 2 составят б.

Согласно заключению, расположение газового отопительного котла в квартире истца соответствует согласованному проекту, представленному в материалах дела. ~~Установка отопительного котла не влияет на работоспособность и~~ безопасность использования данного оборудования; на температурный и влажностный режим в помещениях квартиры. Местоположение настенного газового котла на простенке по оси «В» не влияет на работоспособность и безопасность использования данного оборудования, на температурный и влажностный режим в помещениях указанной квартиры.

Заключение является мотивированным, согласуется с иными материалами дела, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Т.о., представленные в материалы дела доказательства, результаты экспертного заключения частично подтверждают наличие указанных истцом недостатков на момент сдачи ответчиком истцу квартиры в эксплуатацию — нарушение технологии установки окон и двери в помещениях жилых комнат 4 и 7, засоренность вентканалов и отсутствие клапанов для притока воздуха, намокание стен в помещениях 4 и 7 в зимний период 2016-2017 года.

Согласно доводам истца, расходы на демонтаж и монтаж окон фактически понесены в большем размере, при этом ни истец ни представитель не смогли пояснить, в каком размере фактически понесены расходы на устранение недостатков монтажа в квартире оконных конструкций, балконных дверей, не представлены и доказательства данного обстоятельства.

В пользу истца с ответчика подлежат взысканию убытки в размере расходов на демонтаж и монтаж оконных конструкций и двери лоджии в размере руб., расходы по приобретению приточного клапана, по очистке вентканалов и установке клапанов вентиляции — руб. и руб., соответственно.

В связи с наличием недостатка квартиры в виде промерзания и намокания углов внешних стен квартиры истцом ко взысканию предъявлены убытки в размере расходов на инъецирование монтажной пеной, которое необходимо осуществить снаружи при помощи альпинистов. Иные расходы в связи с наличием данного недостатка квартиры истцом ко взысканию не предъявлены.

Как указано выше, заключение ООО «БТЭ» не содержит сведений о причине возникновения данного недостатка квартиры.

В заключении судебной экспертизы эксперт указал, что на дату экспертного осмотра из-за совокупности факторов, в том числе недостатков в работе вентиляции, установить причину промерзания ограждающих конструкций квартиры не представляется возможным.

Наличие недостатка ответчиком не оспаривается, зафиксировано в акте от 12.01.2017 г.

При этом в феврале 2017 г. ООО «Митра-Плюс» выполнены наружные работы по утеплению фасада дома, что кроме пояснений представителя ответчика подтверждается счетами-фактурами, накладными на приобретение стеновых панелей, анкерных болтов, иных материалов для выполнения работ (т. 1 л.д. 123-125).

Поскольку применение такого способа устранения недостатка как устройство горизонтальной гидроизоляции кирпичных стен методом инъектирования при отсутствии данных о причине промерзания стен не мотивировано, более того, ООО «Митра-Плюс» выполнены работы по дружному утеплению стен, оснований для взыскания убытков в размере стоимости работ и материалов на такое инъектирование не имеется.

Отсутствуют основания и для взыскания с ответчика в пользу истца расходов за наем в период с 16.01.2017 г. по 06.02.2017 г. жилого помещения, которые составили 7 руб. и оплачены истцом во исполнение обязательств по договору от 14.01.2017 г., заключенному с Зудиной Л.Н. (т. 1 л.д. 223-226).

Истцом не представлены доказательства наличия причинно-следственной связи между данными расходами и недостатками переданной истцу по договору от 22.11.2016 г. квартиры.

Так, квартира передавалась без чистовой отделки. На 12.01.2017 г., согласно акту ООО «Митра-Плюс», отделка квартиры не была закончена, при этом работы не являлись завершающими в том числе вне помещений, имеющих намокающие углы стен (в ванной комнате, туалете, кухне).

Из материалов дела не следует, что промерзание наружных стен в жилых комнатах исключило для истца возможность вселения в квартиру на дату заключения договора найма – 16.01.2017 г.

Довод, приведенный в дополнении к иску от 18.09.2017 г. о том, что истцу будет необходимо выполнить работу по увеличению диаметра вентиляционных отверстий и затраты составят примерно 30 000 руб. является предположением истца, которое не подтверждается материалами дела.

Т.о., общая сумма убытков, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истца, составляет руб.

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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Т.о., в пользу истца с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 581 руб.

В соответствии со 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 ч. 2 ст. 96 ГПК РФ. В случае если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика расходов по ксерокопированию в размере руб.

Поскольку исковые требования истца удовлетворены частично (на 4,5%) в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы по ксерокопированию

пропорционально размеру удовлетворенных требований в размере руб. коп.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход местного бюджета в размере руб.

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

РЕШИЛ:

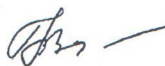
Взыскать в пользу с общества с ограниченной ответственностью «Митра-Плюс» убытки в сумме руб. штраф в сумме руб., судебные издержки руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Митра-Плюс» государственную пошлину в доход местного бюджета руб.

Решение суда может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Марий Эл через Йошкар-Олинский городской суд в течение месяца со дня принятия в окончательной форме.

Судья



Н.В.Иванова

Мотивированное решение составлено 25 сентября 2017 года.

