

РЕШЕНИЕ

Исключением Российской Федерации

г. Канск

08 ноября 2024 года

Канский городской суд Красноярского края в составе:
председательствующего судьи Ковальковой М.Н.

при секретаре Курочкин Н.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению ООО Спецзащитпроектирований застройщик «Партнер-Строй» о взыскании затрат на устранение
недостатков квартиры, неустойки морального вреда, штрафа.

УСТАНОВИЛИ:

обратившись с иском к ООО Спецзащитпроектирований застройщик «Партнер-Строй», с учетом уточнения некоторых требований, связанных в судебном заседании 08.11.2024, о взыскании затрат на устранение недостатков квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, мотивируя требования тем, что 09.09.2021 по договору купли-продажи приобрел у застройщика ООО Спецзащитпроектирований застройщик «Партнер-Строй» квартиру № 1 т. ул. долей. Право собственности истцов зарегистрировано на объект недвижимости 16.09.2021г. Согласно передаточному акту от 09.09.2021 истцы провели осмотр квартиры, претензий к техническому, санитарному состоянию квартиры и ее качеству не имела, дефекты и недостатки отсутствуют. Однако в период эксплуатации в квартире были выявлены недостатки, о необходимости устранения которых указывалось, ответчику, как застройщику в претензиях, которые остались без удовлетворения. В последующем истцами проведена экспертиза стоимости устранения выявленных недостатков, и 20.12.2022 истцами вручена претензия, согласно которой истцы просили в течение 7 рабочих дней со дня ее получения перечислить на счет истцов стоимость расходов связанных с устранением строительных недостатков в размере руб., которая осталась без удовлетворения.

Указывая на данные обстоятельства, с учетом проведенной по делу повторной судебной экспертизы, определенной стоимости, затрат на устранение недостатков квартиры в размере руб., согласно доопределенных понесенной экспертизой, просили взыскать с ответчика в пользу каждого истца, указанную стоимость соразмерно доли в праве, также неустойку рассчитанную за период с 31.12.2022 по день вынесения решения исходя из стоимости затрат на устранение недостатков квартиры в размере руб., но не более суммы устранения недостатков квартиры приходящейся на долю каждого истца, компенсацию морального вреда в размере руб. в пользу руб. в пользу руб. в размере 50% от присужденной суммы в пользу каждого истца, в счет возмещения расходов на оплату экспертизы в сумме руб. и руб., на оплату услуг адвоката в размере руб., а также почтовые расходы на отправку корреспонденции согласно имеющихся в материалах дела квитанций Почта России в пользу Гришковой О.Н., возложить обязанности на ответчика разработать проектно-сметное решение и документацию в соответствии с Проектом 18-17-ПЗ, 18-17-ИОС, 18-17-КР, 18-17-ПЗУ, 18-17-АР «Многоэтажный жилой дом со вспомогательными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: с учетом минимальных затрат на устранение расположенных под потолком в ванной комнате стоек, в т.ч. канализационного стока в спорной квартире.

Истцы в судебное заседание не явились, ивнесен надлежащим образом, сто интересы в судебном заседании представляет (по доверенности), которая в судебном заседании уточнила некоторые требования, просила с учетом проведенной по делу повторной судебной экспертизы, определенной стоимости,

затрат на устранение недостатков квартиры в размере руб., согласно доопределенных понесенной экспертизой, взыскать с ответчика в пользу каждого истца, указанную стоимость соразмерно его доли в праве, а также неустойку рассчитанную за период с 31.12.2022 по день вынесения решения исходя из стоимости затрат на устранение недостатков квартиры приходящуюся на сто долю, но не более суммы устранения недостатков квартиры приходящейся на долю в остальной части некоторые требования поддержала.

В судебном заседании истцы уточнила некоторые требования, просила с учетом проведенной по делу повторной судебной экспертизы, определенной стоимости затрат на устранение недостатков квартиры в размере руб., согласно доопределенных понесенной экспертизой, взыскать с ответчика в ее пользу, указанную стоимость соразмерно ее доли в праве, а также неустойку рассчитанную за период с 31.12.2022 по день вынесения решения исходя из стоимости затрат на устранение недостатков квартиры приходящуюся на ее долю, но не более суммы устранения недостатков квартиры приходящейся на ее долю, в остальной части некоторые требования поддержала.

Представитель ответчика ООО Спецзащитпроектирований застройщик «Партнер-Строй» Петрова Оксана О.Д. действующая на основании доверенности, в судебном заседании не оспаривала результаты проведенной по делу повторной судебной экспертизы, определенной стоимости затрат на устранение недостатков квартиры в размере руб., вместе с тем возражала относительно взыскания с ответчика неустойки, указывая на то что во всем претензиям истцов, ответчиком проводилась работа, недостатки устранялись, при этом истцы не всегда обеспечивали доступ ответчика в жилое помещение для устранения недостатков, что свидетельствует о злоупотреблении с их стороны правом, следовательно оснований для взыскания неустойки не имеется, просила в требованиях о взыскании неустойки отказать, как и в требованиях о взыскании компенсации морального вреда, штрафа.

Применяемые в качестве третьих лиц представители ООО «СтройИнновация», ООО «Комфорт», ООО «АртСтрой», ООО «МК-Строй», ИП Дрожа Павел Валерьевич, ООО «Формат Ст», ООО «СтройФарм», ИП Грохольская Галина Григорьевна, ИП Бонров Эльбрак Набиевич, ООО «ОЗ-Нижневиринг Сибирь», ИП Смирнов Андрей Витальевич, ООО «Дилер и К», ООО «Алтайар плюс 2001», ООО «ВОДЭНЕРГОСТРОЙ-МОНТАЖ», ООО «Енисей», ООО Строительная компания «Абрис», ООО Управляющая компания «Хоум сервис». Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю в судебное заседание не явились, нецензи о рассмотрении дела своевременно и надлежащим образом, возражений на иск не представили.

Разрешив вопрос о рассмотрении дела в отсутствие неявившихся участников процесса, явившихся надлежащим образом, суд заслушал явившихся участников процесса, исследовала материалы дела, приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Статьей 309 ГК РФ установлено, что обязательство должна исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполненное обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы.

Согласно п. 9 ст. 4 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» к отношениям, вытекающим из договора,

заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

Несколько из положений ст. 7 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлением от условий договора (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, присланных 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.

В соответствии со ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

В случае спора о причинах возникновения недостатков товара продавец (изготовитель), уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер обязаны провести экспертизу товара за свой счет. Экспертиза товара проводится в сроки, установленные статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона для удовлетворения соответствующих требований потребителя. Потребитель вправе присутствовать при проведении экспертизы товара и в случае несогласия с ее результатами оспорить заключение такой экспертизы в судебном порядке.

Продавец (изготовитель), уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер отвечает за недостатки товара, на который не установлен гарантийный срок, если потребитель докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента.

В отношении товара, на который установлен гарантийный срок, продавец (изготовитель), уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер отвечает за недостатки товара, если не докажет, что они возникли после передачи товара потребителю вследствие нарушения потребителем правил использования, хранения или транспортировки товара, действий третьих лиц или непреодолимой силы.

На основании ст. 19 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребитель вправе предъявить предусмотренные статьей 18 настоящего Закона Требования к продавцу (исполнителю, изготовителю) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности.

В отношении товаров, на которые гарантийные сроки или сроки годности не установлены, потребитель вправе предъявить указанные требования, если недостатки

товаров обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи их потребителю, если более длительные сроки не установлены законом или договором.

Гарантийный срок товара, а также срок его службы исчисляются со дня передачи товара потребителю, если иное не предусмотрено договором. Если день передачи установить невозможно, эти сроки исчисляются со дня изготовления товара.

Из содержания ст. 22 указанного Закона следует, что требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, 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.

Согласно ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за ненадлежащее (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Согласно ст. 36 ПТК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается.

Как достоверно установлено в судебном заседании, ООО «Специализированный застройщик «Партнер-Строй» является застройщиком многоэтажного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: [адрес] по подgebracht проектной документацией, разрешением на вывод объекта в эксплуатацию от 31.08.2020 и не оспаривалось в процессе рассмотрения дела.

09.09.2021 между ООО «Специализированный застройщик «Партнер-Строй» (продавцом) и [имя покупателя] (покупателем) заключен договор купли-продажи квартиры предметом которого является квартира, по адресу: [адрес] общей площадью [площадь] кв.м., покупателем приобретено [доля] доли в праве собственности в размере [доля] доли - Гривков Н.С.

Согласно №6 договора, квартира передается покупателем по акту приема-передачи. До подписания передаточного акта от 09.09.2021 покупатели [имя покупателя] и Гривков Н.С. произвели детальный осмотр квартиры, претензий к техническому, санитарному состоянию квартиры, ее комплектации на момент передачи жилого помещения в собственность не имели, что подтверждается копией договора, передаточного акта.

Согласно выписке из ЕГРН за № [номер] за № [номер] на основании права общей долевой собственности на квартиру по адресу: [адрес] площадью [площадь] кв.м. кадастровый номер [номер] и 11/20 доли в праве за [имя покупателя] и 11/20 доли в праве за [имя покупателя].

Начиная с 08.10.2021 истца стали предъявлять претензии по качеству квартиры застройщику - ответчику по делу (после подключения отопления, в комнате выявлена протекача батарея, открывание балконной двери и окна на кухне сопровождается громким скрипом, в вентильную подлогу со стороны балкона издается звук удара металла о металл, 12.10.2021 незавершенный фрагмент обшивки фасада здания над балконом, 28.10.2021 повторно после проведения работ по устранению скрипа балкона в ванной комнате, устранена, пожарный лок на балконе имеет шип, на полу балкона выступает арматура, трещина на стене в коридоре по штукатурке, 19.11.2021 повторно указывалось, на шум со

сторона балкона по причине несакрепленной обшивки фасада, невозможность подключения стиральной машины в ванной из-за неверного сечения шварового крана.

23.11.2021 проведен осмотр квартиры, в присутствии представителя застройщика, при котором в квартире истцов выявлены недостатки: прикожма-двери входная имеет отклонение от вертикальной плоскости, имеются затруднения при открывании и закрывании, но стена имеет трещины, стены не стяжаны, имеют раковины; в комнате стены имеют отклонения от вертикали, неровности поверхности; в кухне-стены не стяжаны имеют неровности, розетка не закреплена, окно имеет люфт ручки, разрушение герметичности шва, балконная дверь имеет люфт ручки, затруднение открывания и закрывание, зазор в Т-образном соединении, у балконного блока имеется люфт ручки балкона и окна, затруднённое открывание и закрывание, разрушение герметичности шва; санузел- стены не стяжаны, следы раствора на стенах, розетка находится рядом с краном, не выполнен необходимый уклон труб под потолок; балкон- балконная плита имеет разрушения, остатки арматуры, негерметичность пожарного люка.

16.12.2021 истцами предъявлена претензия застройщику –ответчику по делу, в части протекания батареи, протекание сливного бочка, 02.06.2022 претензия по вопросу появления воды на балконе через пожарный люк.

Указанные обстоятельства подтверждаются копиями претензий, с отметкой о их получении ответчиком, актом осмотра.

01.06.2022 заключён договор с ООО «Строй Эксперт» на проведение строительно-технической экспертизы качества квартиры, по адресу: *г. Новосибирск, ул. Мухоморова, д. 20, к. 6, кв. 6*, по которому *заказчик* оплатила услуги эксперта, руб.

Согласно заключению эксперта ООО «Строй Эксперт» № 01/07-22-266 от 01.07.2022, в ходе осмотра квартиры были выявлены дефекты строительных норм и правил в квартире, а именно: в помещении коридора - в виде отслоения штукатурки на площади 1,4 кв.м., отклонение стен от вертикали на площади 5,38 кв.м., отклонение по вертикали входного металлического блока, в помещении санузла - отсутствие штукатурного слоя на площади 0,85 кв.м., наплывы раствора штукатурки на площади 2 кв.м., отклонение от вертикали стен на площади 5,23 кв.м., отсутствие смонтированного отверстия в месте прохождения труб на потолке в объеме 0,3 кв.м., установление трубопровода канализации с конгруклоном до 12 мм. на 1 м. длины, установление розеток вплотную с трубопроводом водоснабжения; в помещении кухни - отслоение штукатурного слоя по стене на площади 1,1 кв.м., отклонение, трещины, затрудненное закрывание балконной двери и оконного блока, выполнение с нарушением водосливных отверстий, предлагающих монтаж оконного/балконного блока, откосов, подоконника, и устройство водосливных отверстий; установление радиатора не по уровню, в помещении балкона –механическое повреждение откосов из оштукатуренной стали, не заделанное отверстие в плите перекрытия, оголение арматуры, сколы, трещины плиты перекрытия, отсутствие герметизации примыкания пожарных люков к плите перекрытия, деформация и зазоры уплотнительной резины; в помещении коммунально отслоение штукатурного слоя на стене площади 0,5 кв.м., не выполнение примыкания штукатурного слоя к оконному проему, отклонение сторон смонтированного оконного балконного блока, следов продувания в притворе створок, трещины герметика по подоконнику и порогу, затрудненное закрывание двери и створок, установления радиатора не по уровню, стоимость работ по устранению недостатков составила 70883 руб.

В адрес ответчика 20.12.2022 от истцов поступила претензия, согласно которой последние просили выплатить стоимость работ по устранению недостатков в квартире в размере *70 883 руб.*, *5000 руб.* расходы по экспертизе, *3000 руб.* расходы по оплате услуг юриста, которая осталась без удовлетворения.

27.02.2023 истцы обратились с иском к ответчику по рассматриваемому делу.

В связи с несогласием представителя ответчика с суммой ущерба, установленной заключением заключения эксперта от 01.07.2022 ООО «Строй Эксперт», по ходатайству ответчика на основании определения суда от 17.08.2023 была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено ООО «Сибирский экспертный центр».

Согласно заключению эксперта № 575/08/2023 от 13.09.2023 ООО «Сибирский экспертный центр», в квартире истцов были выявлены следующие недостатки: отклонение от вертикали стенового ограждения до 12 мм на площади 4,3 м² в помещении прихожей, до 11 мм на площади 3,2 м² в помещении кухни; штукатурные работы выполнены не до конца в помещении санузла на площади 0,3 м²; трещины в помещении спальни, выбоины в помещении кухни (без указания площади); отклонение от вертикали балконного блока до 5 мм на 1 метр в помещении кухни со стороны улицы; вертикали балконного блока до 5 мм на 1 метр в помещении спальни, до 5 мм на 1 метр в помещении кухни, оконного блока до 4мм на 1 метр в помещении кухни; негерметичное соединение ограждающего листа у оконного блока в помещении кухни; зазор в угловом соединении штапиков до 1,75 мм; до 0,9 мм в балконном ограждении; до 0,9 мм в балконном ограждении; дефекты уплотнительной резины в створке в помещении балкона, 3,5м., отклонение от вертикали входного стального блока до 4 мм на 1 м., отрывание и закрывание происходят с застыванием; трещины на поверхности пола в помещениях балкона, а также местами из балконной плиты на поверхности, выходят металлические элементы; радиаторы при монтаже выполнены с отклонением от уровня до 11 мм в помещении кухни, до 6 мм в помещении спальни, также радиатор в помещении спальни опирается не на установленные кронштейны, а держится на трубах системы теплоснабжения. Шаровый кран для подключения к водоснабжению стиральной машины имеющий резьбу 1/2 ВМЕСТО 3/4 в помещении санузла соответствует проектной документации согласно Раздел 5, «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел: б, в «Система водоснабжения, водоотведения» Том 5.2.1, Шифр: 18-17-ИОС2.3»; кран шаровой 1/2 применяется в отношении подотсекающегося, информация об ином применении такого крана отсутствует, а согласно Раздел 5, «Сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений. Подраздел: б, в «Система водоснабжения, водоотведения» Том 5.2.1, Шифр: 18-17-ИОС2.3»; В спецификации оборудования, изделий и материалов в системе водоснабжения В1 шаровых кранов 1/2 (диаметр 15 мм) числится в количестве 440 шт., а кранов шаровых 3/4 (диаметр 20 мм) в количестве 32, из чего эксперт сделал вывод о том что качество выполненных работ соответствует проектной документации. Канализационная труба в помещении санузла находящаяся на уровне потолка и переходящая в горизонтальное положение до противоположной стороны, откуда переходит в вертикальное положение и уходит в низ квартиры, а также канализационная труба расположенная в нише стены в помещении кухни соответствует требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Отделка балкона предусматривающая выравнивание цементно-песчаной стяжкой толщиной 20 мм, исключено из проектной документации, вместе с тем согласно проектной документации 18-17-КР2 (лист 48) п.7 по состоянию на февраль 2018, предусмотрено, что в консольных участках плит, где планируется устройство балконов, заполнить пенополистерольные термовкладыши, при этом по состоянию на июнь 2019 шифр 18-17-КР2 комплект чертежей (ш.2-19 КР» л.48,48.2-48.8) разработан взамен чертежей ш.18-17-КР2 л.48-52, с аннулированием данных листов выполненных «Домо Арте», при этом ш.18-17-КР2 схемы нижнего и верхнего армирования плит перекрытия ООО «Фирма Сибтранском» л.д.48.2 по состоянию на июнь 2019 предусматривало «защитный слой бетона не менее 20мм», расстояние от конца стержня арматуры до края конструкции». Стоимость устранения выявленных недостатков определена экспертом в размере руб.

Вместе с тем с учетом доводов истца, выраженного несогласия с выводами

указанной экспертизы, судом установлено, что экспертом не дана оценка, завершенным недостаткам: по краю с шириной резьбой 1/4, на подложку шурупа, при условии, что отверстие закручено полностью, отслаивания их предусмотрено только 32, а дом состоит более чем из 32 квартир, контрукциону канализационной трубы находящейся на уровне потолка санузла, который очевиден визуально, по канализационной трубе находящейся в помещении кухни и имеющей отклонение по вертикали, гитбы, за счет ее сборки из конструкций (соединительных деталей); отсутствия выводов эксперта о наличии/отсутствии недостатков при имеющейся щели в помещении санузла в месте ввода труб ХВС, ГВС, водоотведения в потолок квартиры нетов, при условии что согласно представленным фотографиям наличие данной щели визуализируется, в том числе наличием потеков на стене в месте ввода труб в потолок; отсутствия выводов о наличии/отсутствии недостатков в отношении имеющихся нарушений штукатурного слоя в помещении санузла, в виде наплыва штукатурки по стенам, неровности штукатурного слоя, а также в нише стены на кухне, в комнате, где визуализируются неровности штукатурки, по фотографиях представленных истцом в подтверждение порочности экспертизы проведенной ООО «Сибирский экспертный центр»; отсутствия выводов относительно расположения электророзеток (для подключения стиральной машины) в мокрых зонах санузла, с учетом дополнительно представленных пояснений, в виду отсутствия к этому специальных познаний, при этом при назначении судебной экспертизы, судом указывалось на то, что эксперт, поскольку это необходимо для дачи заключения, имеет право ходатайствовать о привлечении к проведению экспертизы других экспертов. Кроме того при установлении наличия негерметичности пожарного люка в помещении балкона, в виду недостатков уплотняющих прокладок, экспертом не дана оценка наличия в месте установления люка разрушений бетонной плиты, не учтены работы по их устранению, а также не представлены доводы, почему экспертом данные дефекты не учитываются в качестве недостатков, при условии что их наличие подтверждается фотографиями представленными истцом. Также при изложении выводов об отсутствии недостатков в виде неровности пола в помещении балкона, на котором имеются открытые участки пенополиуретала, экспертом указано, что отделка балкона предусматривающая выравнивание цементно-песчаной стяжкой толщиной 20 мм, исключено из проектной документации, вместе с тем согласно проектной документации 18-17-КР2 (лист 48) п. 7 по состоянию на февраль 2018, предусмотрено, что в консолях участках плит, где планируется устройство балконов, заполнить пенополистерольные термокладками, при этом по состоянию на июль 2019 шифр 18-17-КР2 комплект чертежей (ш.2-19 КР) л.48,48.2-48.8) разработан взамен чертежей ш 18-17-КР2 с8х52, с аннулированием данных листов выполненных «Домо Арте», при этом ш.18-17-КР2 схемы нижнего и верхнего армирования плит перекрытия ООО «Фирма Сибтранском» л.л.48.2 по состоянию на июль 2019 предусматривало «защитный слой бетона не менее 20мм., расстояние от конца стержня арматуры до края конструкции».

Указанные обстоятельства, явились основанием для сомнения в правильности и обоснованности заключения ООО «Сибирский экспертный центр» № 575/08/2023 от 13.09.2023, подготовленного в рамках исполнения определения суда от 17.08.2023, в связи с чем по ходатайству истца Гринковой О.И. на основании определения суда от 13.03.2024 по делу назначена и проведена повторная судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам Федерального Бюджетного Учреждения «Красноярская Лаборатория Судебной Экспертизы Министерства Юстиции Российской Федерации».

Согласно заключению эксперта №647/6-2-24 от 19.07.2024 ФБУ Красноярская ЛСЭ Минюста России, с учетом корректировки и внесения изменений в локально действующий документ от 26.07.2024, раздел 1.2, в квартире №20, расположенной по адресу:

г. Красноярск, ул. Мухоморова, д. 26, в квартире №20, являются дефекты, обнаруженные при экспертном

осмотре, а именно:

1. Щели в дверном блоке, входной блок установлен не только с отклонением от вертикали, но и не имеет плотного притвора по низу двери. Размер дверного полотна

меньше размеров дверного блока, в результате внизу двери имеется щель и отсутствует плотный притвор. Поэтому требуется замена дверного блока. Облицовка дверного откоса относится к работам по установке дверного блока, а не к отделке стен, данные работы выполняются при переустановке дверного блока.

соответствует ГОСТ 31173-2016 п.п. 5.1.8, 5.2.6, 5.5.5).

2. Стена в прихожей площадью 3,2 кв.м. имеет отклонение от вертикали 11,0 мм на 2,0 метра, что не соответствует СН 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» п.7.2.13, необходимо выравнивание стены в прихожей 3,2кв.м. с использованием смеси ремонтно-штукатурной для ручного нанесения.

3. Сколы и трещины на стенах в прихожей, кухне и в комнате. Общая площадь с дефектами -1,1м². Что не соответствует СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», п. 7.2.13, необходим ремонт штукатурки на общей площади 1,1кв.м.

4. В санузле дефекты штукатурки на площади 2,5 м². Что не соответствует СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», п. 7.2.13, необходимо выравнивание штукатурки на площади 2,5кв.м.

5. Балковое расположение стояков к стенам в ванной комнате, что не соответствует СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий» п. 6.1.6, необходимо переустановка стояков ГВС, ХВС, канализации.

6. В ванной отсутствие натяжного потолка, отделка потолка в ванной комнате (совместительный санузел) по проекту- напаяжной потолок. Площадь потолка 4,12 м2. Не соответствует проекту (см. шифр проекта 18-17-КР1, ведомость отделки помещений (окончание) лист 36 (том. 6, лист дела 43)).

7. Отсутствие штукатурки на стенах под стояками, что не соответствует СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия», п. 7.2.13, необходимо выполнить штукатурку на общей площади 1,7 кв.м.

8. Заслание дверного блока из ПВХ в жилой комнате - выход на лоджии, что не соответствует требованиям ГОСТ 30970-2014 «Блоки дверные из поливинилхлоридных профилей», п. 5.7.5, необходимо выполнить регулировку дверного блока.

9. Отопительный прибор в жилой комнате установлен с наклоном и не на кронштейнах, что не соответствует СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий», п. 6.4.8, необходимо переустановить конвектор по уровню на кронштейны.

10. Течь унитаза, дефект возник после переустановки унитаза истцами, в связи с укладкой плитки и в расчет стоимости устранения недостатков не включен.

11. Ближкая установка розетки и трубы с выпуском воды для подключения стиральной машины, что не соответствует требованиям СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электросетей», п. 14.40, необходимо подтянуть розетку на 60 см. выше.

12. Канализационный стояк в помещении кухни с изгибом, что не соответствует требованиям СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация», п. 18.3, необходимы работы по переустановке канализационного стояка, работы заделке отверстий в местах прохода трубопроводов в перекрытиях, приняты из расчета по переустановке труб в санузле, а не на кухне.

13. Шахта для прокладки стояков в помещении кухни открытая, что не соответствует требованиям СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация», п. 18.11, необходимо переустановить счетчик и закрыть шахту для прокладки стояков с последующей штукатуркой стены.

14. 2 розетки и 1 выключатель не закрешены должным образом, что не соответствует требованиям ГОСТ Р 58698-2019 «Защита от поражения электрическим током», необходимо переустановить выключатель и розетки, закрепить крышку короби.

15. Отсутствует герметичность в местах примыкания оконного блока к стеновым панелям, что не соответствует требованиям ГОСТ 30971-2012 «Швы монтажные узлов примыкания оконных блоков к стеновым панелям», п. 5.1.2, необходимо выполнить герметизацию снаружи в стыках оконного блока.

16. В железобетонной плите должны открыты теплозвукоизоляционный материал, что не соответствует требованиям СП 63.13330.2012 «Бетонные и железобетонные конструкции. Основные положения», п. 4.4. Необходимо выложить стяжку бетонной плиты толщиной 4,5 см с перестановкой пожарного люка, поскольку при производстве железобетонных конструкций закладные материалы не должны выступать наружу, так как при этом разрушение (удаление) теплоизоляционного материала при эксплуатации неизбежно. Либо брак в конструкции, либо был нарушен верхний слой бетона при производстве работ. Отслеживая фасада металлических листами приподнята над плитой дождя, явно с учетом стяжки

17. На 4 стеклах в остеклении должны множественные включения посторонних частиц металла, что не соответствует требованиям п. 4.3 ГОСТ 32361-2013 «Стекло и пластика из него. Порошки» является пороком стекла, необходима замена 4 стекол 0,7 кв.м. каждое, общая площадь 2,8 кв.м.

18. Параллелизм на стекле оконного стеклопакета, что не соответствует требованиям п.35 ГОСТ 32361-2013 «Стекло и пластика из него. Порошки» является пороком стекла, необходима замена 1 кв.м.

19. Стойки расположены не по проекту и прохолодят под потолком в ванной комнате, что не соответствует проекту (см. колосняк и канализация, план типового этажа по отм.+2,000, шифр проекта 18-17-Н0С2.1., 3.1. лист 5). Требованиям СП 73.13330.2016 «Внутренние санитарно-технические системы зданий», п. 6.1.5 «Вертикальные трубопроводы не должны иметь отклонения от вертикали более чем на 2 мм на 1м длины, и СП 30.13330.2020 «Внутренний водопровод и канализация», п. 18.3 «Канализационные стояки по всей длине должны быть параллельными», п. 18.11 «Прокладка трубопроводов внутренней канализации не допускается под потолком».

Часть дефектов, такие как: трещины и сколы в штукатурке стен, неровности (наплывы штукатурки) стен в ванной комнате, дефекты плиты перекрытия (люка) дождя, отсутствие штукатурки под стояками в ванной, не закрытый отопительный прибор (конвектор), могли быть обнаружены истцом при приемке квартиры.

К скрытым дефектам, которые дадут о себе знать лишь в процессе использования товара, иногда по истечении достаточно длительного срока, можно отнести дефекты, как: плохо закрытые розетки, выключатели, засады дверного блока, отсутствие плотного прилегания входной двери, выпадения в стеклах остекления дождя. Данные дефекты относятся к скрытым.

Такие дефекты как: наклон стен более нормативного предела, наклон входной двери, возможно определить только при использовании соответствующих инструментов. Для отнесения каких-либо отклонений к дефектам необходимо з нормативно-технических документов (таких как: ГОСТы, СП и т.д.).

Стоимость работ по устранению строительных дефектов (кроме устранения стояков в ванной, под потолком), не соответствующих действующим на момент строительства нормативно-техническим документам, и проектному решению в квартире 68, в доме № 20 по ул. Дядо Кашковски в г. Красноярск с регулируемой байпасной дверью на 2 квартала 2024 года с учетом корректировки составляет 107885,56 руб.

Определить стоимость работ по устранению расположенных под потолком в ванной комнате стояков, в том числе и канализационного стояка, не представляется возможным, в связи с тем, что для устранения необходимо разработать проектно-сметного решения и документацию с учетом минимальных затрат устранения данного дефекта, что не входит в компетенцию эксперта.

Суд находит, что данное заключение дано квалифицированным экспертом, предупрежденным об уголовной ответственности, имеющим большой стаж экспертной работы. Экспертные исследования соответствуют предъявляемым требованиям, содержат анализ материалов дела, указания на примененные методы исследования и аргументированные выводы на поставленные вопросы.

В связи с чем, при разрешении настоящего спора, суд считает необходимым исползовать выводы экспертного заключения №64/17/6-2-24 от 19.07.2024 ФБУ

Красноярская ДСЭ Минюста России, с учетом назначения и корректировки локально сметного расчета, произведенного экспертом с учетом возражений ответчика сделанных 07.11.2024, выводов которых с учетом корректировки локально сметного расчета, сторонами не оспаривались.

Учитывая наличие недостатков в квартире истец, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований в части взыскания с ответчика в пользу истца стоимости их устранения в размере 107885,56 руб., из которых с учетом доли в праве собственности на имущество, в пользу Гришковой О.Н. – 59 337,06 руб. (107885,56/20*11), в пользу Гришковой Н.С. - 48548,50 руб. (107885,56/20*9).

Также суд находит обоснованными требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя о возмещении стоимости затрат, необходимых для устранения недостатков переданной застройщиком квартиры, однако подлагает необходимыми не считать ее в соответствии с п. 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Таким образом размер неустойки не: ... руб. в пользу истца

1%* 678 дней (за период с 31.12.2022 (11 день после получения 20.12.2022 претензии о выплате стоимости устранения недостатков) – и по день вынесения решения 08.11.2024, на что указывается истец по тексту уточнения искового заявления), ... руб. в пользу истца

1%* 678 дней (за период с 31.12.2022 (11 день после получения 20.12.2022 претензии о выплате стоимости устранения недостатков) – и по день вынесения решения 08.11.2024, на что указывается истец по тексту уточнения искового заявления).

Вместе с тем, истцами снижен размер неустойки, до стоимости работ по устранению строительных дефектов, приходящихся на долю каждого изста с учетом его доли в праве собственности на квартиру, то есть до 59 337,06 руб. в пользу Гришковой О.Н. и до ... руб. в пользу истца

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, с учетом ее размера заявленной истцами ко взысканию, суд принимает во внимание обстоятельства дела, расчет неустойки произведенный судом, то что в силу действующего Гражданского законодательства неустойка является мерой ответственности за нарушение исполнения обязательства, срок исполнения исполнения обязательства -678 дней, и указывает, что в рассматриваемом случае, заявленная истцами неустойка в размере ... руб. в пользу истца и ... руб. в пользу ответчика соразмеренной последствиям нарушения обязательства, обязательство, оснований для ее снижения в порядке ст. 333 ГК РФ, не имеется и приходит к выводу о взыскании в пользу истца ... руб. в пользу истца

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Принимая во внимание, что по вине ответчика допущена выделенные недостатки в квартире истца, суд приходит к выводу, что с ответчика необходимо взыскать компенсацию морального вреда в пользу истца, ... руб. в пользу истца, в пользу истца ... руб. в размере ... руб., размер которой соответствует доущенному ответчиком нарушению, а так же требованиям разумности и справедливости.

В соответствии со ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителю изготовитель (исполнитель, продавец) уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором. При удовлетворении судом требований

потребителя, установленных законом, суд выясняет с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за несоответствие в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятикрат процент от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Поскольку со стороны ответчика не было место несоответствие в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, с ответчика подлежит взысканию штраф

за неудовлетворение требований истца в сумме руб. руб. + руб. (руб.) х30% за неудовлетворение требований истца в сумме руб. руб.

Также суд подлагает необходимым удовлетворить требования истцов о возложении на ответчика обязанности по разработке проектно-сметного решение и документацию в соответствии с Проектом 18-17-ПЗ, 18-17-НОС, 18-17-КР, 18-17-ПЗУ, 18-17-АР «Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ...»

Учетом минимальных затрат на устранение расположенных под потолком в ванной комнате стоков, в т.ч. канализационного стока в спорной квартире, поскольку без проведения указанных работ согласно заключению эксперта №6-17/6-2-24 от 19.07.2024 ФБУ Красноярск ЖС Минюста России, не возможно определить характер и стоимость работ по устранению расположенных под потолком в ванной комнате стоков, в том числе и канализационного стока, а разработка указанного проекта позволит истцам реализовать в дальнейшем право на устранение данных недостатков квартиры, с возмещением затрат по их устранению, либо взыскать стоимость данных затрат, при условии что стороной ответчика в судебное заседание не представлялись доказательства возможности устранения данных недостатков иным способом.

Также суд подлагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца судебные расходы понесенные последней при рассмотрении настоящего дела, в силу требований ст. 94, 98 ГПК РФ, но оплате услуг эксперта (экспертиза) в размере руб. (что подтверждается квитанцией №0000035 АА от 01.07.2022г. в размере руб., квитанцией по операции от 18.04.2024г. в размере 99552 руб.), расходы по оплате услуг почтовой связи Почта России в размере руб. (что подтверждается квитанциями об отправке почтовой корреспонденции: искового заявления, уточнений иска), а также расходы по оплате юридических услуг по консультированию и подготовке иска в размере руб.

Также в силу требований ст. 103 ГПК РФ, с учетом освобождения истцов от оплаты госпошлины в силу спорных правоотношений основанных на Законе «О защите прав потребителей», с учетом даты обращения в суд 27.02.2023, и последних уточнений следствия 02.09.2024, с ответчика следует взыскать в доход местного бюджета государственную пошлину в соответствии с п 1 ч 1 ст 333.19 НК РФ (в редакции действующей на дату обращения в суд и дату последних уточнений требований) в сумме руб. (за требование о взыскании стоимости устранения строительных недостатков и убытков) + руб. (за требования о возложении обязанности и взыскании компенсации морального вреда).

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194 - 199 ГПК РФ, РЕШИЛИ

Исковые требования ООО Спецализированный застройщик «Партнер-Строй» о взыскании штрафа - удовлетворить. Взыскать с ООО Спецализированный застройщик «Партнер-Строй» (ИНН 3811439884 ОГРН 1163850091778) в пользу:

Россия по Красноярскому краю код под. / в счет стоимости затрат на устранение недостатков квартиры - руб. компенсацию морального вреда в размере руб. штраф - руб. судебные расходы по оплате услуг почтовой связи руб. но оплате услуг эксперта - руб. но оплате юридических услуг по консультированию и подготовке иска - руб. года рождения, уроженца г.Тюмень гражданство

в счет стоимости затрат на устранение недостатков квартиры 48348,50 руб. убытков руб. компенсацию морального вреда в размере руб. руб. штраф - руб.

Обязать ООО Спецализированный застройщик «Партнер-Строй» (ИНН 3811439884 ОГРН 1163850091778) разработать проектно-сметное решение и документацию в соответствии с проектом 18-17-ПЗ, 18-17-НОС, 18-17-КР, 18-17-ПЗУ/Д8-17-АР многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой по адресу: ...

с учетом минимальных затрат на устранение расположенных под потолком в ванной комнате стоков, в том числе канализационного стока в квартире по адресу: ... Взыскать с ООО Спецализированный застройщик «Партнер-Строй» (ИНН 3811439884 ОГРН 1163850091778) в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 13473,14 руб. Судья М.Н.Копилова

Дата принятия решения в окончательной форме 22.11.2024

