

Р Е Ш Е Н И Е Именем Российской Федерации

21 января 2025 года

г. Чебоксары

Ленинский районный суд г.Чебоксары в составе председательствующего судьи Филипповой И.И.,
при секретаре судебного заседания Тимофееве Д.А., с
участием представителя истца Журина А.В.,
представителя ответчика Яхварова С.Г.,
рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление
к АО "Специализированный застройщик "Строительный трест № 3" в защиту прав
потребителя.

У С Т А Н О В И Л :

..с учетом многократных уточнений обратилась в суд с иском к АО «СЗ «Строительный трест №3» о взыскании расходов по устранению строительных недостатков, неустойки, стоимости соразмерного уменьшения покупной цены квартиры в связи с уменьшением площади квартиры в связи с применением звукоизоляционных материалов, компенсации морального вреда, штрафа.

Исковые требования мотивированы тем, что 02.07.2015г. между истцом и ЗАО «Строительный трест №3» (ныне - АО «СЗ «Строительный трест №3») был заключен Договор купли-продажи квартиры.

Квартира приобретена за руб.
Собственником квартиры является

В процессе эксплуатации квартиры истцом в квартире выявлен ряд строительных недостатков: использованные строительные материалы стен, потолков и пола и перечень строительных работ не обеспечивают звукоизоляцию: слышны звуки с соседних квартир: звуки работы бытовой техники, звчки общения соседей между собой, звуки ходьбы, перемещения мебели, игры детей. В соответствии с заключением судебной экспертизы стоимость работ и материалов для устранения недостатков по шумоизоляции составляет руб. коп.

По расчетам истца размер неустойки в соответствии со ст. 28 п.5 ФЗ «О защите прав потребителей» за период с 05 марта 2020 года по 22 ноября 2023 года (по день подачи уточненного иска) составляет руб. коп.

Заключением дополнительной экспертизы по делу установлено, что в связи с применением шумоизоляционных материалов стоимость квартиры уменьшается на руб. коп.

Истец, ссылаясь на вышеуказанные обстоятельства, основываясь на положениях Закона РФ «О защите прав потребителей». Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», просит суд взыскать с АО «СЗ «Строительный трест № 3» в её пользу стоимость устранения строительных недостатков квартиры в размере руб. коп.:

неустойку за нарушение срока по удовлетворению требования потребителя по претензии от 21.02.2020г. об устранении недостатков по шумоизоляции квартиры за период с 05.03.2020г. по 21.11.2023г. в размере . руб. коп.;

стоимость соразмерного уменьшения покупной цены квартиры в связи с уменьшением площади квартиры в связи с применением звукоизоляционных материалов в размере руб. коп.; компенсацию морального вреда в размере руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В судебное заседание истец не явилась, обеспечила явку представителя, который в ходе судебного заседания поддержал заявленные уточненные иски от 15.01.2025г. по основаниям, изложенным в нем.

Представитель АО «СЗ «Строительный трест №3» Яхваров С.Г. в ходе судебного заседания не признал заявленные иски, мотивируя тем, истцом пропущен срок исковой давности. Считает, что истец злоупотребляет правом, так как не пускает представителей ответчика для устранения строительных недостатков в квартире, в связи с чем считает, что не подлежат удовлетворению иски о взыскании неустойки и штрафа. Расчет неустойки истцом составлен не корректно, без учета претензии, заявленной истцом в адрес ответчика 25.02.2022г. о возмещении строительных недостатков по причине плохой шумоизоляции в квартире. В случае взыскания судом с ответчика в пользу истца неустойки и штрафа, просил суд на основании ст. 333 ГК РФ уменьшить их размер, также просил суд уменьшить размер компенсации морального вреда.

Представители третьих лиц ООО «Союзпроект», ООО «СУ-28», представитель контролирующего органа Управления Роспотребнадзора по ЧР - Чувашии в судебное заседание не явились, извещены о времени и месте судебного заседания.

Суд считает возможным рассмотреть дело при имеющейся явке.

Выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В силу ч.1 ст.4 Закона РФ «О защите прав потребителей» продавец обязан передать потребителю товар, качество которого соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве товара продавец обязан передать потребителю товар, соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (ч.2 ст.4).

Из п.4 ч.1 ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» следует, что потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление.

В силу ст. 30 Закона о защите прав потребителей недостатки работы (услуги) должны быть устранены исполнителем в разумный срок, назначенный потребителем. Назначенный потребителем срок устранения недостатков товара указывается в договоре или в ином подписываемом сторонами документе либо в заявлении, направленном потребителем исполнителю. За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день

^
3

просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В случае нарушения указанных сроков потребитель вправе предъявить исполнителю иные требования, предусмотренные пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона.

Согласно ст. 31 Закона о защите прав потребителей требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов на устранение недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора,

предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования (п. 1).

За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона (п. 3).

В случае нарушения сроков, указанных в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, потребитель вправе предъявить исполнителю иные требования, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона.

Судом установлено, что 02.07.2015г. между истцом _____ и ЗАО «Строительный трест №3» (ныне - АО «СЗ «Строительный трест №3») был заключен Договор купли-продажи _____ квартиры.

Квартира приобретена за _____ руб.

Собственником квартиры является _____

В процессе эксплуатации квартиры истцом в квартире выявлен ряд строительных недостатков: _____ использованные строительные материалы стен, потолков и пола и перечень строительных работ не обеспечивают звукоизоляцию: слышны звуки работы бытовой техники из соседних квартир, общение соседей между собой, звуки ходьбы, перемещения мебели, игры детей.

В ходе рассмотрения дела судом проведена судебная строительно - техническая экспертиза. Заключение экспертов ООО «Техпроект» СЭ/22-057 от 20.10.2023г. установлено, что межкомнатные, межквартирные стены и перегородки, плиты перекрытия сверху и снизу в квартире _____ в многоквартирном жилом

доме, расположенном по адресу _____

соответствуют техническим требованиям (нормам) по шумоизоляции. за исключением межкомнатной перегородки 1. разделяющей помещение 1 (жилая комната) квартиры _____ и квартиру _____ помещение (кухня); перекрытия 1.2

разделяющего помещение №1 (жилая комната) квартиры _____ и помещение 1 квартиры 204 (жилая комната); перекрытия 2.2 разделяющего помещение №2 (кухня) квартиры _____ и помещение 2 квартиры (кухня). Несоответствие ограждающих конструкций требованиям СП 51.13330.2011 является производственным недостатком (неправильные проектные решения). Стоимость работ по устранению недостатков по шумоизоляции ограждающих конструкций составляет _____ руб. кои. (л.д. 147- 211, том 1).

На основании определения суда о проведении по делу дополнительной строительно - технической экспертизы экспертами ООО «Техпроект» СЭ/22-057 от 20.10.2023г. была проведена дополнительная экспертиза, на основании которой

установлено стоимость уменьшения жилой площади квартиры _____ дома _____ по _____

_____ за счет применения звукоизоляционных материалов и систем составляет _____ руб коп. (л.д.98-123. том 2).

Оценив вышеуказанные заключения экспертов ООО «Техпроект» в соответствии с требованиями ст.ст. 67. 86 ГПК РФ. суд отмечает, что заключения составлены экспертами, обладающими специальными познаниями в области строительства, предупрежденными об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, методика их исследования соответствует утвержденным правилам, действующим нормативам, требованиям полноты, объективности и научной обоснованности. Заключения судебных экспертиз содержат полные и обоснованные выводы по поставленным перед экспертами вопросам, относящимся к предмету спора. Судебная экспертиза проведена с соблюдением требований статей 84-86 ГПК РФ. Суду не представлено доказательств, дающих основания полагать, что заключения

содержат недостоверные сведения или выполнено с нарушениями правил его составления и стандартов.

Суд считает возможным положить вышеуказанные заключения экспертов в основу судебного решения и приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца стоимости расходов по устранению строительных недостатков квартиры в размере ^ руб. коп.. стоимости соразмерного уменьшения покупной цены квартиры в связи с уменьшением площади квартиры в связи с применением звукоизоляционных материалов в размере руб. коп.

В соответствии ст. 28 п.5 ФЗ «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.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если указанная цена не определена, исходя из общей цены заказа, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было.

Как следует из материалов дела. 21.02.2020г. истец вручил ответчику претензию, в которой указал, что шумоизоляция квартиры дома по не соответствует действующим нормам, в связи с чем истец просила ответчика в течение 10 дней устранить изложенные недостатки, со своей стороны истец обязалась предоставить ответчику доступ в квартиру (л.д. 48. том 1).

Истец просит суд взыскать с ответчика уменьшенный размер неустойки в размере руб. кон. в соответствии со ст. 28 п.5 ФЗ «О защите прав потребителей» за период с 05 марта 2020 года по 22 ноября 2023 года (по день подачи уточненного иска).

Суд считает, что подлежит удовлетворению требование истца о взыскании с ответчика неустойки за период с 05.03.2020г. по 25.02.2022г., так как истцом в адрес ответчика 25.02.2022г. было направлено иное требование - требование о возмещении стоимости устранения недостатков по шумоизоляции квартиры (л.д. 51, том 1). Таким образом, требование истца о взыскании с ответчика неустойки за период с 26.02.2022г. по 22.11.2023г. удовлетворению не подлежит.

Судом составлен расчет неустойки за период с 05.03.2020г. по 25.02.2022г.:

коп. X %x . дня = руб. коп.

Ввиду того, что размер неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы, суд уменьшает размер неустойки до руб. '• коп.

Суд взыскивает с ответчика в пользу истца неустойку в размере , руб. коп., так как указанный размер неустойки, по мнению суда, соразмерен последствиям нарушения обязательства ответчиком. Оснований для уменьшения неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ не имеется.

Истцом заявлено требование о компенсации морального вреда в размере руб.

Требование о компенсации морального вреда подлежит удовлетворению, так как положениями ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» предусмотрена возможность компенсации морального вреда потребителю вследствие нарушения его нрав, предусмотренных законодательством в области защиты прав потребителей. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного

вреда.

С учетом требований ст. 151 ГК РФ при определении размера компенсации морального вреда за нарушение сроков устранения недостатков квартиры и в связи с отказом ответчика добровольно исполнить требования потребителя, учитывая характер нарушений прав потребителя, степень вины ответчика в нарушении прав потребителей и обстоятельства дела, требования разумности и справедливости, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере руб.

В соответствии с ч.6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу указанной нормы, взыскание штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя является не правом, а обязанностью суда.

Согласно и.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п.6 ст. 13 Закона).

Размер взыскиваемого штрафа в пользу истца составляет руб. кон.,
из расчета: ((руб. коп. + руб. коп. + ' руб. коп. +
руб.) x 50%).

В соответствии со ст. 333 ГК РФ суд уменьшает размер неустойки до руб. и взыскивает штраф в указанном размере с ответчика в пользу истца.

В части распределения судебных расходов суд исходит из следующего.

Часть 1 статьи 88 ГПК РФ предусматривает, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами.

На основании апелляционного определения от 10 июня 2024 года расходы на оплату дополнительной судебной экспертизы были возложены на истца <

путем внесения необходимой денежной суммы на соответствующий депозитный счет Управления Судебного департамента в Чувашской Республике (л.д.89-92. том 1).

Истцом ' не оплачены расходы на оплату дополнительной судебной экспертизы в размере . руб.

Ввиду того, что решение суда состоялось в пользу истца, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу экспертной организации ООО «Техпроект» расходы по проведению дополнительной экспертизы в размере 25 000 руб.

Согласно ст. 103 ГПК РФ. ст.333.19 НК РФ с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход бюджета города Чебоксары в размере 6 601 руб. 25 коп.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2024 г. N 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» суд приходит к выводу о предоставлении АО «Специализированный застройщик «Строительный Трест №3» отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки и штрафа до 30 июня 2025 года включительно.

По настоящему делу истцом не пропущен срок исковой давности. Истец в течение

гарантийного срока, установленного в отношении квартиры, обратилась к ответчику с претензией о недостатках звукоизоляции квартиры. Квартира была передана истцу ответчиком 02 июля 2015 года. До истечения пяти лет со дня передачи квартиры (до истечения гарантийного срока на квартиру) истец 21.02.2020г. обратилась к ответчику с претензией по устранению недостатков по шумоизоляции квартиры. 22.07.2022г. - до истечения срока исковой давности истец обратилась в суд с настоящим иском о взыскании с ответчика стоимости устранения недостатков квартиры по шумоизоляции.

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

Р Е Ш И Л :

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с АО «СЗ «Строительный греет №3» (ИНН 2128007123, ОГРН 1022101134978) в пользу , стоимость расходов по устранению строительных недостатков квартиры в размере ' руб.. коп.;

- стоимость соразмерную уменьшения покупной цены квартиры в связи с уменьшением площади квартиры в связи с применением звукоизоляционных материалов в размере .. , руб. коп.

- неустойку за нарушение срока по удовлетворению требования потребителя по претензии от 21.02.2020г. об устранении недостатков по шумоизоляции квартиры за период с 05.03.2020г. по 25.02.2022г. в размере руб. коп.,

- компенсацию морального вреда в размере руб.,

- штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере руб. коп.

Взыскать с АО «СЗ «Строительный трест №3» государственную пошлину в доход местного бюджета г.Чебоксары в размере 6 601 руб. 25 коп.

Отказать в удовлетворении исковых требований к АО «СЗ «Строительный трест № 3» о взыскании неустойки за нарушение срока удовлетворения требований потребителя за период с 26.02.2022г. по 22.11.2023г.. о взыскании остальной части компенсации морального вреда и штрафа.

Взыскать с АО «СЗ «Строительный греет №3» (ИНН 2128007123, ОГРН 1022101134978) в пользу экспертного учреждения ООО «Техпроект» расходы по проведению дополнительной экспертизы в размере 25 000 руб.

Представить АО «СЗ «Строительный трест №3» отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки и штрафа до 30 июня 2025 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный Суд Чувашской Республики через Ленинский районный суд города Чебоксары в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированный текст решения изготовлен 03 февраля 2025 года.



Н.И. Филиппова

