

Четвертый Кассационный Суд Общей Юрисдикции

Судебный акт	Определение от 18.05.2023
Дело	№ 88-8968/2023
Ответчик	обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройсервис"
Истец	гражданин (данные обезличены)

Взыскано с застройщика

и [участник]-[участник] К. в равных долях стоимость устранения недостатков, выявленных в квартире, в размере

812 107 ₽

ЧЕТВЕРТЫЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 18 мая 2023 г. по делу N 88-8968/2023

34RS0001-01-2022-000011-35

N дела суда 1-й инстанции 2-550/2022

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ ЧЕТВЕРТОГО КАССАЦИОННОГО СУДА ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ В СОСТАВЕ

председательствующего [участник],

судей [участник], [участник]

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [участник]-[участник], [участник] к обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройсервис" о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, морального вреда, штрафа в пользу потребителя по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройсервис" на решение Ворошиловского районного суда г. Волгограда от 15 августа 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 1 декабря 2022 года.

Заслушав доклад судьи [участник] кассационного суда общей юрисдикции [участник], выслушав объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройсервис" [участник], поддержавшего доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции

УСТАНОВИЛА:

[участник]-[участник] К., [участник] обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Стройсервис" (далее - ООО "СЗ "Стройсервис") о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, морального вреда, штрафа.

В обоснование своих требований истцы указали на то, что ДД.ММ.ГГГГ между [участник], [участник]-[участник] К. и ООО "Стройсервис" (переименовано в ООО "СЗ "Стройсервис") заключен договор участия в долевом строительстве N, объекта долевого строительства двухкомнатной квартиры под строительным номером 104/1, расположенной на 16-м этаже площадью по проекту 69,6 кв. м. Передача квартиры состоялась ДД.ММ.ГГГГ. При эксплуатации жилого помещения истцами выявлены недостатки в установленных застройщиком пластиковых окнах, а именно отсутствие герметичности оконной конструкции; из стыков продувание, свист; наличие повышенной влажности на окнах. Также истцы обнаружили недостатки, не относящиеся к оконным конструкциям, а именно - продувание электрических розеток. ДД.ММ.ГГГГ истцы направили в адрес ООО "СЗ "Стройсервис" уведомление об обнаружении недостатков и запланированном осмотре <адрес> доме по <адрес> для выяснения причин их возникновения. Независимый экспертный осмотр оконных блоков, стен, розеток в квартире истцов проведен ДД.ММ.ГГГГ. Согласно заключению специалиста [участник] стоимость устранения недостатков составляет 472 000 рублей. ДД.ММ.ГГГГ истцы направили в адрес ответчика досудебную претензию с требованием оплатить [участник] и [участник]-[участник] К. в равных долях стоимость устранения недостатков, выявленных в квартире по адресу: Волгоград, <адрес>, в размере 472 000 рублей, а также неустойку в размере 877 920 рублей, стоимость независимой экспертизы в размере 10 000 рублей, которая осталась без удовлетворения. Истцы просили взыскать с ООО "СЗ "Стройсервис" в пользу [участник] и [участник]-[участник] К. в равных долях стоимость устранения недостатков, выявленных в квартире, в размере 812 107 рублей, неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 981 541 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100 000 рублей, стоимость расходов по оплате услуг независимой экспертизы в размере 20 000 рублей, штраф в размере 50% от присужденной денежной суммы.

ООО "СЗ "Стройсервис" обратилось в суд со встречным иском к [участник]-[участник] К., [участник] о взыскании неустойки, указав, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве. Согласно пункту 6.1 цена договора составляет 2 958 000 рублей. В соответствии с пунктом 6.2 договора уплата цены договора должна производиться участниками долевого строительства путем внесения денежных средств на расчетный счет или в кассу застройщика в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Фактически оплата стоимости договора произведена ДД.ММ.ГГГГ. Общество просило суд взыскать с [участник]-[участник] К., [участник] неустойку за три дня просрочки оплаты цены договора в размере 2 391,05 рублей.

Решением Ворошиловского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от ДД.ММ.ГГГГ, иск удовлетворен частично. С ООО "СЗ "Стройсервис" в пользу [участник] взыскана стоимость устранения недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: Волгоград, <адрес> размере 406 053,50 рублей, неустойка в размере 40 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 225 526,75 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказано.

С ООО "СЗ "Стройсервис" в пользу [участник]-[участник] К. взыскана стоимость устранения недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: Волгоград, <адрес> размере 406 053,50 рублей, неустойка в размере 40 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 225 526,75 рублей, расходы по оплате услуг независимого эксперта в размере 20 000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказано.

ООО "СЗ "Стройсервис" отсрочено исполнение решения суда в части взыскания неустойки и штрафа на срок до 31 декабря 2022 года.

В удовлетворении встречного иска отказано.

С ООО "СЗ "Стройсервис" в бюджет муниципального образования город-Герой Волгоград взыскана сумма государственной пошлины в размере 12 700 рублей.

В кассационной жалобе ООО "СЗ "Стройсервис" выражает несогласие с состоявшимися по делу судебными актами, как постановленными с нарушением норм материального и процессуального права.

Истцы, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке, в судебное заседание не явились, о причинах неявки не уведомили.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции, руководствуясь частью 5 статьи 379.5 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции приходит к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд общей юрисдикции рассматривает дело в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении.

Согласно части 1 статьи 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Как установлено судами и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между [участник], [участник]-[участник] К. и ООО "Стройсервис" заключен договор участия в долевом строительстве N, объекта долевого строительства - двухкомнатной квартиры под строительным номером 104/1, расположенной на 16-м этаже площадью по проекту 69,6 кв. м по адресу: <адрес>.

Передача квартиры состоялась 31 мая 2018 года.

[участник] и [участник]-[участник] К. фактически вселились в квартиру 25 декабря 2018 года после проведения отделочного ремонта.

В связи с наличием недостатков в строительстве квартиры истцы потребовали устранения недостатков, в том числе в установленных застройщиком пластиковых окнах (негерметичность оконной конструкции, продувание, свист, повышенная влажность), а также продувания электрических розеток.

13 мая 2021 года истцы направили в адрес ООО "СЗ "Стройсервис" уведомление об обнаружении недостатков и запланированном осмотре <адрес> доме по <адрес> для установления причин возникновения недостатков, а также о запланированном осмотре помещения.

20 мая 2021 года специалистом [участник] с участием [участник], представителя управляющей компании ООО "УК "Прибрежный" [участник], представителя застройщика

ООО "СЗ "Стройсервис" [участник] проведен экспертный осмотр оконных блоков, стен и розеток

Согласно заключению выявлены производственные недостатки, установленных в <адрес> в <адрес> оконных блоков из ПВХ - профиля, которые следует относить к критическим и неустранимым дефектам. Швы монтажные узлов примыканий к стеновым проемам у всех оконных блоков имеют критические и устранимые дефекты. Причинами возникновения дефектов у швов монтажных узлов примыканий к стеновым проемам являются нарушения правил монтажа оконных блоков, предусмотренных ГОСТ 30971-2012 "Швы монтажные узлов примыканий оконных блоков к стеновым проемам". Нарушение при монтаже оконных блоков требований пунктов 3.4, 3.6 ГОСТ 27751-2014 "Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения". Выявлено продувание электрических розеток, расположенных в нижней части наружных стен ближе к конструкции пола, что может быть связано с нарушением целостности кладки из керамических поризованных камней наружных несущих стен в местах расположения электрических розеток, а также с отсутствием уплотнительного шнура "Вилатерм" и уплотнителя из полужесткой плиты, предусмотренных для укладки под перекрытие изнутри помещения между плоскостями верха наружной стены из поризованных блоков и монолитным перекрытием. Стоимость устранения всех недостатков составляет 472 000 рублей.

26 ноября 2021 года истцы направили в адрес ответчика досудебную претензию с требованием произвести им оплату в равных долях стоимости устранения недостатков выявленных в квартире по адресу <адрес> в размере 472 000 рублей, а также неустойки в размере 877 920 рублей, стоимости независимой экспертизы в размере 10 000 рублей, которая оставлена без удовлетворения.

В соответствии с пунктом 7.1 договора участия в долевом строительстве N от ДД.ММ.ГГГГ квартира должна соответствовать условиям договора, требованиям, технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям, установленным действующем законодательством.

Исходя из пункта 7.2 договора гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства.

В данном случае квартира была передана истцам 31 мая 2018 года, в связи с чем гарантийный срок - до 31 мая 2023 года.

Согласно пункту 8.2.1 договора застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует требованиям, указанным в пункте 7.1.

В соответствии с главой 13 Инструкции по эксплуатации помещений квартир и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме по <адрес>, имеющейся в материалах дела, гарантийный срок на оконные конструкции, на монтаж, на изделие, на герметичность стеклопакетов составляет 5 лет.

Судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено экспертам Общества с ограниченной ответственностью "Коллегия судебных экспертов" (далее - ООО "Коллегия судебных экспертов").

Согласно заключению экспертов выявлены производственные недостатки в установленных оконных блоках из ПВХ профиля в <адрес>. Выявленные недостатки (производственного и послепроизводственного характера) всех обследуемых светопрозрачных ПВХ конструкций следует считать существенными ввиду того, что данные нарушения требований существенно снижают качественные характеристики конструкций, а также могут

способствовать проникновению осадков (дождя и т.д.), ветра и т.д. во внутреннюю часть помещений и в дальнейшем способствовать промерзанию, образованию наледи, грибка и т.д., как внутри, так и снаружи помещений в зимний период времени, что значительно снижает срок службы конструкций, способствует быстрому износу как в качественном, так и эстетическом плане. Выявленные недостатки являются устранимыми. Для устранения выявленных недостатков возможно методом демонтажа всех вышеуказанных конструкций с последующим монтажом новых конструкций. Устранение недостатков посредством частичного демонтажа или замены отдельных конструктивных элементов светопрозрачных ПВХ конструкций невозможно. Стоимость устранения выявленных недостатков обследуемых светопрозрачных ПВХ конструкций с помощью которых выполнено заполнение оконных проемов в <адрес> с учетом работ и материалов на момент проведения экспертизы составляет 655 687,96 рублей. Стоимость восстановления отделки помещений квартиры после устранения недостатков обследуемых светопрозрачных ПВХ конструкций с помощью которых выполнено заполнение оконных проемов в <адрес> с учетом работ и материалов на момент проведения экспертизы составляет 156 419,42 рублей

Разрешая спор и удовлетворяя иск в части, суд первой инстанции, с которым согласилась апелляционная коллегия, исходил из доказанности нарушения ответчиком прав потребителей (истцов) и допущении передачи объекта долевого строительства с существенными недостатками.

Судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции соглашается с указанными выводами.

Суды нижестоящих инстанций обоснованно, со ссылками на положения статей 15, 151, 309, 401, 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", с учетом разъяснений, указанных в постановлении Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года N 479 "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, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве", положили в основу решения заключение судебной строительно-технической экспертизы ООО "Коллегия судебных экспертов", установившей производственные недостатки спорного недвижимого объекта, переданного ответчиком истцам в нарушение условий пунктов 7.1, 7.2, 8.2.1 договора участия в долевом строительстве N 104/1 от 29 ноября 2017 года.

Экспертное заключение правомерно признано судом допустимым доказательством, поскольку оно соответствует требованиям действующего законодательства. Исследование проведено в соответствии с нормативно-правовыми актами, регламентирующими производство экспертизы. Экспертом был произведен осмотр объекта исследования, он был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Доказанное нарушение застройщиком (ответчиком) прав потребителей на качество товара (объект долевого строительства) является законным основанием для возмещения стоимости устранения выявленных недостатков, размер которой определен экспертом.

В связи с тем, что ответчик уклонился от принятия мер по устранению недостатков в добровольном порядке, суды правомерно взыскали сумму неустойки, штрафа и компенсации морального вреда, соразмерных степени причиненного вреда.

Поскольку исковые требования частично удовлетворены, взыскание судебных расходов присуждено с ответчика в соответствии с положениями статей 98, 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оплата государственной пошлины в доход государства также возложена на ответчика.

Доводы кассационной жалобы сводятся к несогласию с оценкой доказательств по делу и являются несостоятельными, поскольку все доказательства по делу были проверены судами и оценены в соответствии с требованиями статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, следовательно, они не могут служить основанием для кассационного пересмотра состоявшихся по делу судебных постановлений.

Кроме того, в соответствии с частью 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации кассационный суд не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Ворошиловского районного суда г. Волгограда от 15 августа 2022 года, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 1 декабря 2022 года оставить без изменения, кассационную жалобу ООО "Специализированный застройщик "Стройсервис" - без удовлетворения.

[участник]ПЕСОЦКИЙ

[участник]КОМБАРОВА

А.С.ХАРИТОНОВ
