

Р Е Ш Е Н И Е
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

03 марта 2016 г.

г. Казань

Вахитовский районный суд г. Казани в составе:
председательствующего судьи А.Р. Галиуллина,
при секретаре [REDACTED],

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [REDACTED] к Открытому акционерному обществу « [REDACTED] » о взыскании стоимости восстановительного ремонта, неустойки, компенсации морального вреда, расходов, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратилась в суд с иском к Открытому акционерному обществу « [REDACTED] » (далее по тексту – ОАО « [REDACTED] ») о взыскании стоимости восстановительного ремонта, неустойки, компенсации морального вреда, расходов, штрафа.

В обоснование иска указано, что между [REDACTED] и ОАО « [REDACTED] » был заключен Предварительный договор купли-продажи объекта незавершенного строительства №Ю/06-НС, согласно которому стороны обязались заключить договор купли-продажи объекта незавершенного строительства дома и земельного участка по адресу: [REDACTED], стоимостью [REDACTED] руб. В тот же день между истцом и ООО « [REDACTED] » заключен договор займа, согласно которому заимодавец предоставляет заемщику заем в размере [REDACTED] руб. в счет оплаты по предварительному договору купли-продажи. Заем был полностью погашен в период [REDACTED] между сторонами заключен договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, согласно которому истец приобретает у ответчика в собственность земельный участок, площадью 1063 кв.м. и расположенный на нем 2-х этажный жилой дом, находящийся по адресу: [REDACTED]. сторонами составлен акт о строительном браке и недоделках к договору купли-продажи, из которого следует, что в результате осмотра жилого дома с участком было установлено следующее: некачественно выполнена гидроизоляция, не огорожен участок, отсутствуют водоотводы, не установлены козырьки над окнами подвальных помещений, не работает газовый котел, необходимо наладить канализацию, оконные блоки не укомплектованы ручками, у одного окна отсутствует уголок. Согласно акту указанные недоделки ответчик устраняет своими силами и за свой счет. В связи с тем, что недоделки, отраженные в акте устранены не были, решением Вахитовского районного суда на ответчика возложена обязанность устранить в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу строительные недоделки [REDACTED], а именно: гидроизолировать подвальное помещение дома, огородить участок, организовать водоотводы, установить козырьки над окнами, укомплектовать оконные блоки ручками, укомплектовать окно уголками. Согласно акту приемки объекта жилого [REDACTED] вышеуказанные работы Ответчиком были выполнены. Однако работы по гидроизоляции цокольного этажа Ответчиком произведены ненадлежащим образом. О том, что из-за некачественно выполненных работ по гидроизоляции цокольного этажа

подвал жилого дома постоянно затопливается дождевыми и талыми водами истец неоднократно ставила в известность ответчика, путем предъявления претензий об устранении недостатков с приложениями актов обследования, однако вышеуказанные недостатки до настоящего времени ответчиком не устранены. Факт ненадлежащего проведения работ по гидроизоляции цокольного этажа, подтверждается заключением экспертизы ООО «[REDACTED]», согласно которому оклеечная гидроизоляция имеет разрывы, слои между собой не проклеены, имеются необработанные праймером участки фундамента, следы увлажнения фундамента; влажность керамического кирпича, примененного в кладке стен цоколя в 10 раз выше допустимого нормативного значения по влажности. Данный дефект монтажа оклеечной гидроизоляции подземной части цокольного этажа нарушает требования СНИП. Выявленные нарушения нормативных требований являются следствием несоблюдения технологии производства работ, отсутствия надлежащего; контроля за производством работ со стороны подрядчика, низкой квалификацией специалистов, выполнявших работы. Стоимость восстановительного ремонта элементов; внутренней отделки цокольного этажа и устройство наружной гидроизоляции, согласно сметного счета на устранений дефектов подготовленного ООО «[REDACTED]» составляет [REDACTED] руб.

В связи с этим, истец просит взыскать с ответчика стоимость восстановительного ремонта в размере [REDACTED] руб., неустойку в размере [REDACTED] руб., в счет компенсации морального вреда [REDACTED] руб., расходы на оценку в размере [REDACTED] руб., расходы на услуги представителя в размере [REDACTED] руб., штраф в размере [REDACTED] руб.

Определением суда от 03.03.2016 г. производство по делу в части исковых требований [REDACTED] к ОАО «[REDACTED]» о взыскании в счет компенсации морального вреда [REDACTED] руб. прекращено.

В судебном заседании истец и ее представитель Голубцов А.С. требования поддержали.

Представитель ответчика иск не признала.

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

В соответствии со статьей 469 Гражданского кодекса РФ, *продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется.*

В силу статьи 476 Гражданского кодекса РФ, *продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента. В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения покупателем правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.*

В силу пункта 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации, *по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).*

Отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание

услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (пункт 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 года).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

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

На основании части 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, в том числе возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

В соответствии с абзацем 5 пункта 1 статьи 18 ФЗ «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом вправе потребовать возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

Соответствующие требования потребителя согласно статье 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» подлежат удовлетворению продавцом в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

На основании ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом установлено, что между [REDACTED] и ОАО «[REDACTED]» был заключен Предварительный договор купли-продажи объекта незавершенного строительства № Ю/06-НС, согласно которому стороны обязались заключить договор купли-продажи объекта незавершенного строительства дома и земельного участка по адресу: [REDACTED], стоимостью [REDACTED] руб. В тот же день между истцом и ООО «[REDACTED]» заключен договор займа, согласно которому заимодавец предоставляет заемщику заем в размере [REDACTED] руб. в счет оплаты по предварительному договору купли-продажи. Заем был полностью погашен в период [REDACTED] между сторонами заключен договор купли-продажи жилого дома с земельным участком, согласно которому истец приобретает у ответчика в собственность земельный участок, площадью 1063 кв.м. и расположенный на нем 2-х этажный жилой дом, находящийся по адресу: [REDACTED]

[REDACTED] сторонами составлен акт о строительном браке и недоделках к договору купли-продажи, из которого следует, что в результате осмотра жилого дома с участком было установлено следующее: некачественно выполнена гидроизоляция, не огорожен участок, отсутствуют водоотводы, не установлены козырьки над окнами подвальных помещений, не работает газовый котел, необходимо наладить канализацию, оконные блоки не укомплектованы ручками, у одного окна отсутствует уголок.

Согласно акту указанные недоделки ответчик устраняет своими силами и за свой счет. В связи с тем, что недоделки, отраженные в акте, устранены не были, решением Вахитовского районного суда на ответчика возложена обязанность устранить в течение 1 месяца со дня вступления решения суда в законную силу строительные недоделки в [REDACTED] а именно: гидроизолировать подвальное помещение дома, огородить участок,

организовать водоотводы, установить козырьки над окнами, укомплектовать оконные блоки ручками, укомплектовать окно уголками.

Согласно акту приемки объекта жилого дома, вышеуказанные работы ответчиком были выполнены. Однако работы по гидроизоляции цокольного этажа ответчиком произведены ненадлежащим образом. О том, что из-за некачественно выполненных работ по гидроизоляции цокольного этажа подвал жилого дома постоянно затапливается дождевыми и талыми водами истец неоднократно ставила в известность ответчика, путем предъявления претензий об устранении недостатков с приложениями актов обследования, однако вышеуказанные недостатки до настоящего времени ответчиком не устранены. Факт ненадлежащего проведения работ по гидроизоляции цокольного этажа, подтверждается заключением экспертизы ООО «[REDACTED]», согласно которому оклеечная гидроизоляция имеет разрывы, слои между собой не проклеены, имеются необработанные праймером участки фундамента, следы увлажнения фундамента; влажность керамического кирпича, примененного в кладке стен цоколя в 10 раз выше допустимого нормативного значения по влажности. Данный дефект монтажа оклеечной гидроизоляции подземной части цокольного этажа нарушает требования СНиП. Выявленные нарушения нормативных требований являются следствием несоблюдения технологии производства работ, отсутствия надлежащего; контроля за производством работ со стороны подрядчика, низкой квалификацией специалистов, выполнявших работы.

Согласно заключению ООО «[REDACTED]» стоимость восстановительного ремонта элементов внутренней отделки цокольного этажа и устройство наружной гидроизоляции, согласно сметного счета на устранение дефектов, составляет [REDACTED] руб.

[REDACTED] истец обратился к ответчику с претензией о взыскании в 10-дневный срок вышеуказанной суммы восстановительного ремонта, затрат на проведение строительно-технической экспертизы в сумме [REDACTED] руб. и расходов на консультацию юриста в сумме [REDACTED] руб. Однако ответчик отказался удовлетворять требования истца, сославшись на то, что данные требования предъявлены по истечении гарантийного срока.

Оценив имеющиеся в материалах гражданского дела доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о том, что исковые требования основаны на законе, подтверждаются доказательствами и подлежат частичному удовлетворению.

Ответчиком не представлено каких-либо доказательств, ставящих под сомнение объективность представленного истцом заключения об оценке стоимости ремонта квартиры, ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы не заявлено.

С ответчика в пользу истца в счет возмещения стоимости восстановительного ремонта жилого дома подлежит взысканию [REDACTED] руб.

В соответствии с пунктом 2 статьи 737 ГК РФ, в случае обнаружения существенных недостатков результата работы заказчик вправе предъявить подрядчику требование о безвозмездном устранении таких недостатков, если докажет, что они возникли до принятия результата работы заказчиком или по причинам, возникшим до этого момента. Это требование может быть предъявлено заказчиком, если указанные недостатки обнаружены по истечении двух лет (для недвижимого имущества - пяти лет) со дня принятия результата работы заказчиком, но в пределах установленного для результата работы срока службы или в течение десяти лет со дня принятия результата работы заказчиком, если срок службы не установлен.

Доводы ответной стороны о пропуске истцом срока исковой давности с заявленными требованиями суд признает необоснованными, поскольку вышеуказанные недостатки обнаружены истцом в период гарантийного срока (претензия от [REDACTED]), более того имеется вступившее в силу судебное решение об их устранении, так и не исполненное ответчиком. Более того, действующее законодательство позволяет истцу предъявить данное требование в течение 10 лет со дня принятия результата работы.

Согласно статье 23 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренного статьей 22 настоящего Закона срока продавец, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Требование истца о взыскании с ответчика неустойки суд признает обоснованным, представленный расчет верным. С учетом статьи 333 ГК РФ взысканию подлежит неустойка в размере [REDACTED] руб.

Поскольку обязательства ответчиком должным образом не исполнены, суд приходит к выводу о необходимости применения штрафной санкции к ответчику и считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в соответствии с положением пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» и с учетом статьи 333 ГК РФ штраф в размере [REDACTED] руб.

В соответствии со статьей 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные издержки в виде расходов на оценку в размере [REDACTED] руб., почтовых расходов в размере [REDACTED] руб. и расходов по оплате госпошлины в размере [REDACTED] руб.

Руководствуясь ст. 100 ГПК РФ, с учетом сложности рассматриваемого дела, степени участия и временных затрат со стороны представителя, готовности представителя к судебному заседанию, суд считает возможным удовлетворить требования истца об оплате услуг представителя в размере [REDACTED] руб.

В соответствии со статьей 103 ГПК РФ, с ответчика, не освобожденного от уплаты государственной пошлины, подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально удовлетворенной части иска, от уплаты которой истец освобожден в силу закона.

Суд считает необходимым взыскать с ОАО «[REDACTED]» в бюджет муниципального образования г. Казани [REDACTED]

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд,

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с Открытого акционерного общества «[REDACTED]» в пользу [REDACTED] стоимость восстановительного ремонта в размере [REDACTED] руб., неустойку в размере [REDACTED] руб., расходы за проведение экспертизы в размере [REDACTED] руб., расходы по оплате услуг представителя в размере [REDACTED] руб., штраф в размере [REDACTED] руб.

[REDACTED] в остальной части иска отказать.

Взыскать с Открытого акционерного общества «[REDACTED]» в бюджет муниципального образования г. Казани государственную пошлину в размере [REDACTED].

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан через Вахитовский районный суд г. Казани в течение месяца со дня принятия его судом в окончательной форме.

Судья

А.Р. Галиуллин