

КРАСНОЯРСКИЙ КРАЕВОЙ СУД
АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Судья Сенькина Е.М. Дело № 33-6796/2015

А-34

29 июня 2015 года судебная коллегия по гражданским делам Красноярского краевого суда в составе

председательствующего Макаровой Ю.М.

судей Тихоновой Т.В., Русанова Р.А.

при секретаре Юровой Л.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании по докладу судьи Тихоновой Т.В.

гражданское дело по иску Лепехиной И.В. к ОАО «ДСК» о защите прав потребителя

по апелляционным жалобам представителя ответчика ОАО «ДСК» Осипович Е.Г., представителя третьего лица ООО УК «На Ленина» Ионкина Г.В.

на решение Центрального районного суда г. Красноярска от 03 марта 2015 года, которым постановлено:

«Взыскать с ОАО «ДСК» в пользу Лепехиной И.В. <данные изъяты>., за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в сумме <данные изъяты> руб., расходы по оплате государственной пошлины в сумме <данные изъяты> руб., всего взыскать <данные изъяты> руб.

Взыскать с ОАО «ДСК» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме <данные изъяты> руб.».

Заслушав докладчика, судебная коллегия

У С Т А Н О В И Л А:

Лепехина И.В. обратилась в суд с иском к ОАО «ДСК» о защите прав потребителя.

Требования мотивированы тем, что 15.04.2013 года по договору купли-продажи Лепехина И.В. приобрела у ответчика четырехкомнатную квартиру, расположенную по адресу: <адрес> Потолком в помещениях (комнатах) принадлежащей истице квартиры является кровля дома, в которой обнаружались дефекты, вызванные нарушением технологии строительства, укладки кровельных материалов, монтажа мансардных окон, повлекшие протечку влаги при выпадении осадков. Кроме того, стяжка пола и штукатурка стен также имеют дефекты, для устранения которых требуется демонтаж старой и нанесение новой отделки. При обращении к ответчику с требованием об устранении недостатков строительных и отделочных работ ответа не последовало. В соответствии с заключением ООО «<данные изъяты>» от 24.12.2013 года стоимость работ по устранению выявленных дефектов составляет <данные изъяты> рублей. Данное заключение вручено ответчику, однако до настоящего времени недостатки строительства и отделки не устранены, в связи с чем истица просила суд взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков в сумме <данные изъяты> рублей, неустойку, штраф.

Судом первой инстанции постановлено приведенное выше решение.

В апелляционной жалобе представитель ответчика ОАО «ДСК» Осипович Е.Г. и представитель третьего лица ООО УК «На Ленина» Ионкин Г.В. просят решение суда

отменить как незаконное и необоснованное, принятое с нарушением норм материального и процессуального права, указывая, что при подписании акта приема-передачи состояние квартиры оговаривалось сторонами, возражений относительно качества квартиры не поступало, стоимость квартиры значительно ниже среднерыночной с учетом ее состояния. Кроме того, полагают, что Лепехина И.В. является ненадлежащим истцом в части требований о взыскании стоимости устранения дефектов кровли и мансардной крыши, поскольку данные элементы дома являются общим имуществом собственников дома.

В возражениях на апелляционную жалобу истица Лепехина И.В. просит решение суда оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения, ссылаясь на необоснованность их доводов.

Представитель третьего лица ООО УК «На Ленина» в судебное заседание суда апелляционной инстанции не явился, о месте и времени судебного разбирательства извещен надлежащим образом, об уважительности причин неявки судебную коллегию не уведомил, ходатайств об отложении слушания дела не заявлял. Неисполнение участвующими в деле лицами процессуальной обязанности по уведомлению суда об уважительности причин отсутствия позволяет судебной коллегии сделать вывод об отсутствии таковых, что в соответствии с п.3 [ст.167 ГПК РФ](#) не препятствует рассмотрению дела в их отсутствие.

Проверив материалы дела и решение суда в пределах доводов апелляционной жалобы согласно ч.1 ст.327-1 ГПК РФ, выслушав представителя ответчика ОАО «ДСК» Джигоеву И.В., поддержавшую доводы апелляционной жалобы, истицу Лепехину И.В. и ее представителя Смирнова Е.В., возражавших против доводов апелляционной жалобы, обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия не находит оснований для отмены состоявшегося по делу решения.

Согласно [ст.557 ГК РФ](#) в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила [статьи 475 ГК РФ](#), за исключением права требовать замены товара ненадлежащего качества, товаром, соответствующим договору.

В соответствии с п.1 [ст.475 ГК РФ](#), если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору требовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. При существенных недостатках переданной недвижимости покупатель вправе помимо вышеперечисленных вариантов защиты, отказаться от договора и потребовать возврата уплаченной денежной суммы.

На основании ч. 1 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе, среди прочего, потребовать соразмерного уменьшения покупной цены.

В силу 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.

Как следует из материалов дела, 15.04.2013 года между ОАО «ДСК» и Лепехиной И.В. заключен договор купли-продажи объекта недвижимости, по условиям которого покупатель приобретает в собственность у продавца четырехкомнатную квартиру общей площадью <данные изъяты> кв.м, в том числе жилой <данные изъяты> кв.м., расположенную на 6 - 7 этажах жилого <адрес>, за <данные изъяты> рублей.

В октябре 2013 года истица уведомила продавца ОАО «ДСК» и ООО УК «На Ленина» о проведении 23.10.2013 года в приобретенной квартире осмотра и фиксации дефектов потолочного покрытия, мансардных окон, балконов, лоджий и окон с участием приглашенного эксперта в области качества выполнения строительно-монтажных и отделочных работ.

Согласно акту комиссии от 23.10.2013 года в составе собственника Лепехиной И.В., эксперта ФИО10, представителей ООО УК «На Ленина» и ОАО «ДСК» в спорной квартире некачественно выполнены отделочные работы: образовались высолы и потеки крыши, трещины в стяжке пола; деформация конструкций крыши, балкона, лоджии и крепежа ограждения, ненормативное расположение окон.

24.12.2013 года ОАО «ДСК» вручена претензия об устранении недостатков (дефектов) кровли, потолочного покрытия, мансардных окон, остекления лоджий, цементной стяжки пола и штукатурки стен в 2-х месячный срок либо выплаты компенсации в размере <данные изъяты> рублей. Ответа на претензию не последовало.

Из технического заключения от 24.12.2013 года, составленного ООО «<данные изъяты>», следует, что строительно-монтажные работы по устройству мансардной крыши и кровли, внутренние отделочные работы выполнены в плохом качестве. Стоимость ремонтных работ для устранения выявленных дефектов составляет <данные изъяты> рублей.

С целью определения причин возникновения дефектов потолка, пола и стен в квартире истицы, по ходатайству представителя ответчика ОАО «ДСК» определением суда от 27.08.2014 года назначена судебная строительная экспертиза (т.1 л.д.153-154).

В соответствии с заключением ФБУ «<данные изъяты>» № 455/07 от 19.12.2014 года на поверхностях потолка, пола и стен <адрес> жилом доме № по <адрес> имеются дефекты, не соответствующие требованиям технических регламентов или иным обязательным требованиям, причиной возникновения которых является строительный брак, допущенный при выполнении работ по устройству мансардной крыши и кровли, а также при выполнении работ по устройству штукатурного слоя стен, стяжки пола и обшивки потолков ГКЛ. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет <данные изъяты> руб. Кроме того, строительный брак допущен и при устройстве кровельного покрытия мансардной крыши (являющейся потолком квартиры №), стоимость ремонтно-восстановительных работ которой составляет <данные изъяты> руб.

Выводы, сделанные оценщиком, сомнений у судебной коллегии также не вызывают, поскольку заключение последовательно в своих выводах и согласуется с иными собранными по делу доказательствами, составлено в соответствии с требованиями действующего законодательства. Доказательств, опровергающих обоснованность расчета размера ущерба, ответчиком не представлено. Наглядно выявленные дефекты в спорной квартире представлены на фотоматериалах, приложенных к акту экспертного исследования.

Разрешая заявленные требования, оценив представленные по делу доказательства, суд первой инстанции исходил из того, что истцу было передано жилое помещение ненадлежащего качества, а также, что для приведения его в состояние, соответствующее обычно предъявляемым требованиям и пригодного для целей, для которых товар такого рода обычно используется (ч.2 ст.4 Закона «О защите прав потребителей»), потребителю необходимо понести расходы в размере стоимости ремонтно-восстановительных работ, необходимых для устранения выявленных дефектов и пришел к обоснованному выводу об

удовлетворении исковых требований в части соразмерного уменьшения покупной цены квартиры.

Разрешая вопрос о сумме уменьшения покупной цены, суд первой инстанции правомерно принял установленную заключением эксперта ФБУ «<данные изъяты>» стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере <данные изъяты> руб. (<данные изъяты> руб. + <данные изъяты> руб.).

Судебная коллегия считает возможным согласиться с таким выводом суда первой инстанции, учитывая, отсутствие в материалах дела доказательств, опровергающих выводы суда первой инстанции об уменьшении покупной цены, установленной договором, на стоимость восстановительных работ.

Определяя размер подлежащей взысканию неустойки в размере 1% цены товара за просрочку исполнения обязательств по договору в сумме <данные изъяты> рублей, суд первой инстанции правильно исходил из количества дней просрочки (372 дня) и цены товара – <данные изъяты> рублей. Вместе с тем, учитывая принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, с целью соблюдения интересов не только истца, но и ответчика при применении штрафных санкций за нарушение условий договора и требований закона, суд первой инстанции, применив положения [ст.333 ГК РФ](#), снизил размер подлежащей взысканию неустойки до <данные изъяты> рублей, полагая указанный размер неустойки разумным, соответствующим принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами гражданских прав.

Судебная коллегия соглашается с применением судом первой инстанции положений [ст.333 ГК РФ](#) при определении размера неустойки, что в данном случае в полной мере будет способствовать восстановлению баланса между нарушенными правами истца и мерой ответственности, применяемой к ответчику.

Также обоснованно, с учетом положений ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей» и разъяснений, содержащихся в п.46 постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28 июня 2012 года «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», суд первой инстанции взыскал с ответчика штраф в размере 50 % от присужденной истце суммы, что составило <данные изъяты> руб. (<данные изъяты> руб. + <данные изъяты> руб. x 50%).

Доводы апелляционных жалоб о том, что при покупке истца осматривала квартиру, претензий по качеству не высказывала, не могут являться основанием для отказа истце в удовлетворении исковых требований, поскольку в соответствии с требованиями [ст.469 ГК РФ](#) продавец должен передать покупателю товар надлежащего качества. Кроме того, стороной ответчика не представлены доказательства того, что истца является специалистами в области строительства и могла сама обнаружить при осмотре квартиры указанные в экспертизе скрытые недостатки.

Доводы апелляционных жалоб о том, что мансардная крыша и кровля являются общим имуществом собственников дома, а следовательно, истца является ненадлежащим истцом по заявленным требованиям, судебная коллегия находит несостоятельными, поскольку в данном случае кровля дома в силу его конструктивных особенностей является потолком квартиры, принадлежащей истце, и к общему имуществу не может быть отнесена, что также отражено в экспертном заключении.

Выводы суда первой инстанции надлежащим образом мотивированы в решении, не противоречат фактическим обстоятельствам и представленным сторонами доказательствам, которым дана надлежащая правовая оценка, обстоятельства дела исследованы судом первой инстанции с достаточной полнотой. Доводы апелляционной

жалобы, сводящиеся к их переоценке без достаточных к тому оснований, не могут служить основанием к отмене или изменению решения, постановленного в соответствии с фактическими обстоятельствами дела, требованиями материального и процессуального закона. Доказательств, опровергающих правильные выводы суда первой инстанции, в апелляционной жалобе не приведено, в связи с чем оснований для отмены решения суда не имеется.

Существенных нарушений норм процессуального права, влекущих вынесение незаконного решения, судом первой инстанции при рассмотрении дела не допущено.

На основании изложенного и руководствуясь [ст.328 ГПК РФ](#), судебная коллегия

О П Р Е Д Е Л И Л А:

Решение Центрального районного суда г. Красноярска от 03 марта 2015 года оставить без изменения, апелляционные жалобы представителя ответчика ОАО «ДСК» Осипович Е.Г., представителя третьего лица ООО УК «На Ленина» - Ионкина Г.В. – без удовлетворения.

Определение суда апелляционной инстанции вступает в законную силу со дня его принятия.