

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

КОПИЯ ВЕРНА

02 августа 2018 года

г. Краснодар

Судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда в составе:

председательствующего
судей
по докладу судьи
при секретаре

Поповой Е.И.
Рудь М.Ю., Шакилько Р.В.
Поповой Е.И.
Дементеевой М.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по апелляционной жалобе представителя Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. на решение Советского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2017 года.

Заслушав доклад судьи, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Дубинецкая А.С., Дубинецкий А.С. обратились в суд с иском к ООО «ЮГСтройИмпериал» о расторжении договора купли-продажи жилого помещения, защите прав потребителей. В обоснование иска указано, что 23 апреля 2015 года между соистцами в качестве лиц на стороне покупателя и ответчиком на стороне продавца был заключен договор купли-продажи жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, д. 8, корп. 4, кв. 100, предусматривающий приобретение указанной недвижимости в общую совместную собственность Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. с использованием денежных средств, предоставленных по кредитному договору Банк ВТБ 24 (ПАО), по цене 2 150 500 рублей. В указанную дату сторонами также был подписан передаточный акт, согласно которому стороны подтвердили, что переданный объект недвижимости является пригодным для проживания, однако в дальнейшем при использовании соистцами указанного жилого помещения для проживания в нем обнаружили скрытые недостатки – конструктивные дефекты, которые привели к образованию плесневого грибка на стенах квартиры, наличию неприятного запаха, сырости в помещении, т.е. факторов, негативно влияющих на здоровье Дубинской А.С., которая страдает заболеванием легких – инфильтративным туберкулезом S2 правого легкого. Вследствие проживания в указанных условиях состояние здоровья Дубинецкой А.С. ухудшилось, с 12 декабря 2016 года по настоящее время она проходит курс лечения в условиях дневного стационара ГБУЗ «Клинический противотуберкулезный диспансер». Специальными исследованиями, проведенными в квартире по инициативе соистцов, установлено ее несоответствие требованиям строительных и санитарных норм и правил, предъявляемым к жилым помещениям; установлено, что не соблюдены основные требования технического регламента «О безопасности зданий и сооружений», нарушен температурно-влажностный режим внутри жилого помещения квартиры; обнаружен дефект производственного характера. По

итогам исследований специалистом сделан вывод о том, что санитарно-техническое состояние квартиры в настоящее время является ограниченно работоспособным, на стенах обнаружена плесень, развивается грибок; растет фактический износ помещения в условиях некачественной гидроизоляции несущих элементов монолитного здания; нахождение внутри квартиры людей с диагнозом «инфилтративный туберкулез легкого» небезопасно. Застройщиком не выполнены требования СанПиН 2.1.2.2645. В указанных условиях 14 декабря 2015 года в адрес ООО «ЮгСтройИмпериал» была направлена претензия с требованиями об устранении недостатков и возмещении вреда, в соответствии с которой 13 января 2016 составлен дефектный акт, 27 января 2016 года была повторно направлена претензия, требования которой были удовлетворены, в том числе выплачены дополнительно денежные средства. Однако в последующем недостатки проявились вновь, т.е. являются существенными. 25 января 2017 года в адрес ответчика была направлена претензия с требованием о расторжении договора и возврате денежных средств, однако ООО «ЮгСтройИмпериал» она оставлена без ответа и исполнения. В связи с нарушением сроков удовлетворения требований потребителя ответчик несет ответственность в виде неустойки, исчисляемой по правилам п. 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», начиная с 07 февраля 2017 года по день обращения в суд (30 мая 2017 года). В связи с невыполнением требований об устранении вновь проявившихся недостатков жилого помещения соистцами были понесены расходы в размере 135 139 рублей 54 копейки, связанные с выполнением ремонта в жилом помещении своими средствами, которые подлежат возмещению по правилам п. 2 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» и ст. 15 ГК РФ (реальный ущерб). К убыткам, подлежащим возмещению, относятся также суммы, уплаченные в качестве процентов за пользование кредитом, который был предоставлен банком для приобретения данной квартиры, в размере 400 165 рублей 21 копейка. Наряду с этим с ответчика подлежит взысканию моральный вред на основании ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» и штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 того же Закона, судебные расходы.

Представителем ООО «ЮгСтройИмпериал» по доверенности Арабаджийской С.К. представлены возражения относительно иска, в которых указывается, что соистцы 14 декабря 2015 года обратились к ответчику с претензией об устранении скрытых недостатков приобретенной ими квартиры, указав в качестве таковых плесень на стенах, однако 13 января 2016 года при осмотре квартиры с участием соистцов, представителей ООО «ЮгСтройИмпериал» и ООО «РУСС-Модуль», ООО УК «Империал» плесень обнаружена не была, фактически выявленные дефекты зафиксированы в акте от 13 января 2016 года. Ответчик выполнил работы по устранению выявленных дефектов, что подтверждается подписанным между ООО «ЮгСтройИмпериал» и Дубинецкой А.С., Дубинецким А.С. соглашением. 24 января 2017 года соистцы вновь обратились с претензией, в которой потребовали расторгнуть договор и вернуть им денежные средства, уплаченные по нему, ввиду вновь проявившихся недостатков. ООО

«ЮГСтройИмпериал» был направлен ответ на претензию, однако исх. № 52 от 15.02.2017 года, однако соответствующее почтовое отправление не получено ввиду неявки за ним адресата. Заключение специалиста, на котором основаны доводы соистцов о нарушении строительных и санитарных норм и правил при строительстве дома, а также о возникших по этим причинам недостатках жилого помещения, является недопустимым доказательством и опровергается имеющимися у ответчика доказательствами надлежащего выполнения соответствующих строительных работ, обеспечивающих герметичность и гидроизоляционную устойчивость конструкций дома в целом и данной квартиры в нем в частности. Обследование проводилось специалистом в темное время суток, в условиях повышенной влажности; в заключении не указаны сведения о методах и способах производства измерений и исследований. Кроме того, получены сведения о недостаточном для поддержания нормального режима температуры и влажности потребления теплоносителя в отношении данной квартиры с ноября 2016 года по март 2017 года, при этом в помещении выполнялся ремонт, что привело к нарушению СанПиН 2.1.2.2645 и норм эксплуатации жилых помещений.

Решением Советского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2017 года в удовлетворении иска Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. отказано.

В апелляционной жалобе представитель Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. по доверенности Чжан И.В. ставит вопрос об отмене решения районного суда и принятия по делу нового решения об удовлетворении иска. В обоснование жалобы указывается на ненадлежащую, не отвечающую требованиям всесторонности и полноты, оценку судом первой инстанции всех имеющихся в деле доказательств в их совокупности. Указывая на представленные соистцами доказательства нарушения продавцом требований к качеству жилого помещения при его продаже по договору с потребителями, представитель полагает, что суд необоснованно отдал предпочтение заключению эксперта, сделанному по итогам производства назначенному по делу экспертизы, не оценил его достоверность и достаточность, оставил без внимания наличие противоречий с иными собранными по делу доказательствами. При проведении соответствующих исследований эксперт руководствовался недействующими стандартами, нормами и правилами.

В возражениях относительно апелляционной жалобы директор ООО «ЮГСтройИмпериал» Гурченко М.А. указывает на законность и обоснованность решения суда, полагает доводы представителя соистцов о ненадлежащем проведении судебной строительно-технической экспертизы качества жилого помещения необоснованными и противоречащими фактическим обстоятельствам дела. Считает верными выводы указанного заключения в той части, в которой эксперт указал на наличие причинной связи между дефектами и недостатками квартиры и выполненной в ней перепланировкой, при которой были нарушены стандарты и требования к проведению соответствующих работ. В возражениях обращается внимание на то, что представленные соистцами доказательства, в отличие от заключения эксперта, не содержат достоверных сведений относительно причин появления сырости и других негативных факторов в жилом помещении, имеют противоречия и недостатки, которые не позволяют признать их допустимыми.

71

Проверив материалы дела и обсудив доводы апелляционной жалобы, заслушав объяснения представителя Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. по доверенностям Рыбалко А.И., представителя ООО «ЮгСтройИмпериал» по доверенности Арабаджийской С.К., судебная коллегия приходит к выводу об отмене решения суда первой инстанции и принятии по делу нового решения об удовлетворении иска Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении иска, суд первой инстанции исходил из того, что требования истцов являются необоснованными, поскольку их доводы о возникновении существенных недостатков жилого помещения вследствие нарушения требований к качеству строительства многоквартирного дома, в котором оно расположено, опровергнуты.

Между тем, эти выводы районного суда основаны на ненадлежащей оценке имеющихся в деле доказательств.

ООО «ЮгСтройИмпериал» не оспаривалось, что к отношениям сторон, связанным с приобретением Дубинецкой А.С., Дубинецким А.С. жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Леонида Лаврова, д. 8, корп. 4, кв. 100, по цене, равной 2 150 500 рублей, с использованием средств, предоставленных по кредитному договору, наряду с положениями главы 30 ГК РФ применяется законодательство о защите прав потребителей.

Установлено, что после приобретения указанного жилого помещения в общую совместную собственность истцов и его передачи лицам на стороне покупателя были обнаружены дефекты, требования о безвозмездном устранении которых были предъявлены к ООО «ЮгСтройИмпериал», признавшему их недостатками качества, за которые отвечает продавец (ст. 476 ГК РФ), и выполнившему за свой счет работы по их устранению.

Не оспаривалось ООО «ЮгСтройИмпериал» и то обстоятельство, что отмеченные недостатки после их устранения в последующем проявились вновь.

В то же время, ответчик полагал требования истцов необоснованными, указывая на то, что недостатки жилого помещения не связаны с нарушением технологии строительства, а обусловлены виновными действиями потребителей, допустивших самовольную перепланировку без соблюдения требований строительных и иных норм и правил, а также такой режим использования жилого помещения, который привел к соответствующим последствиям.

В соответствии с п. 1 ст. 469 ГК РФ продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

В силу п. 4 той же статьи ГК РФ, если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

Согласно ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает

установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

В силу п. 1 ст. 23 Федерального закона от 30.03.1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» жилые помещения по площади, планировке, освещенности, инсоляции, микроклимату, воздухообмену, уровням шума, вибрации, ионизирующих и неионизирующих излучений должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям в целях обеспечения безопасных и безвредных условий проживания независимо от его срока.

В соответствии с преамбулой Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

На основании п. 5 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв. Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 года № 47) квартира - структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

В силу п.п. 15 и 16 указанного Положения наружные ограждающие конструкции жилого помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны иметь теплоизоляцию, обеспечивающую в холодный период года относительную влажность в межквартирном коридоре и жилых комнатах не более 60 процентов, температуру отапливаемых помещений не менее +18 градусов по Цельсию, а также изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, обеспечивающие отсутствие конденсации влаги на внутренних поверхностях несветопрозрачных ограждающих конструкций и препятствующие накоплению излишней влаги в конструкциях жилого дома.

Жилые помещения, а также помещения, входящие в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, должны быть защищены от проникновения дождевой, талой и грунтовой воды и возможных бытовых утечек воды из инженерных систем при помощи конструктивных средств и технических устройств.

Дубинецкой А.С., Дубинецким А.С. в обоснование иска представлено заключение специалистов АНО «ФЭЦ» № 0044 от 22 февраля 2017 года (копия

на л.д. 42-69 в т. 1), в котором сформулированы выводы о том, что однокомнатная изолированная квартира площадью 37,2 кв.м., расположенная по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, д. 8, корп. 4, кв. 100, не соответствует строительным и санитарным нормам и правилам, предъявляемым к жилым помещениям; не соблюдены базовые требования Федерального закона от 30.12.2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», нарушен температурно-влажностный режим внутри жилого помещения квартиры, в наличии значительный дефект производственного характера. Санитарно-техническое состояние квартиры в настоящий момент по СП 13-102-2003 ограничено работоспособное, на стенах (угол жилой комнаты) обнаружена плесень, развивается грибок, растет физический износ в условиях некачественной гидроизоляции несущих элементов монолитного здания. Нахождение людей внутри квартиры с диагнозом «инфилтративный туберкулез легкого» небезопасно. Застройщиком не выполнены требования «СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 г. № 64).

Ввиду наличия возражений со стороны ООО «ЮгСтройИмпериал» относительно допустимости указанного письменного доказательства и достоверности содержащихся в нем сведений о фактах, районный суд в соответствии с требованиями ст. 79 ГПК РФ назначил по делу судебную строительно-техническую экспертизу и поручил ее производство ООО «Архонт», а подготовленное по итогам ее проведения заключение эксперта № 35 от 08 ноября 2017 года положил в основу принятого по делу решения об отказе в иске.

Между тем, это доказательство не получило со стороны районного суда надлежащей оценки.

По делу, с учетом его обстоятельств, существенное значение имеет причина образования дефектов в жилом помещении, вызванных воздействием влаги, т.е. факторы, которые обуславливают соответствующее влияние на поверхности стен в квартире и приводят к установленным в ходе судебного разбирательства последствиям.

В ходе рассмотрения настоящего дела в апелляционном порядке установлено, что экспертом в рамках порученной судом первой инстанции экспертизы неполно исследовались вопросы о произведенной истцами перепланировке, о том, соответствует ли спорная квартира после переустройства строительным и градостроительным требованиям, противопожарным нормам и правилам, является ли причиной возникновения дефектов выполненная соискателями перепланировка, повлияла ли она на санитарно-техническое состояние квартиры и условия проживания в ней.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 05 июня 2018 года в соответствии с требованиями ст.ст. 327.1 и 87 ГПК РФ по делу назначена повторная судебная строительно-техническая экспертиза для разрешения указанных вопросов, требующих специальных познаний.

По результатам соответствующих исследований экспертом ООО «Констант-Эксперт Юг» сделано и направлено в суд с делом заключение № 33-18456/18 от 29 июня 2018 года, в котором сделаны выводы о том, что выполненная в квартире перепланировка соответствует строительным и санитарно-техническим, гигиеническим, противопожарным нормам и правилам, предъявляемым к жилым помещениям, за исключением отклонения площади спальни (7,5 кв.м.) от минимально допустимой (8 кв.м.) на величину 0,5 кв.м.

Установлено, что указанная перепланировка не влечет за собой нарушения прав и законных интересов третьих лиц. Угрозу жизни и здоровью граждан выполненная перепланировка не несет.

Выполненная Дубинецкой А.С., Дубинецким А.С. перепланировка не является причиной возникновения имеющихся дефектов в квартире, т.к. отклонение от требуемых норм СП является незначительным (0,5 кв.м.) и произведенная перепланировка не ухудшает теплообмен и вентиляцию в рассматриваемом помещении.

Экспертом определены следующие недостатки в квартире: наличие над проблемной зоной стены края кровли без организованного водостока – причиной возникновения данного недостатка является нарушение технологии устройства кровли; трещина, образовавшаяся в результате отслоения бетонной смеси шва от кирпичной кладки – причиной возникновения данного недостатка может являться нарушение технологии устройства кирпичной кладки на стадии возведения.

Сделан предположительный вывод о наличии скрытых конструктивных дефектов – отсутствии должной гидроизоляции между оконным проемом и металлокомплексным оконным блоком, причиной которого может быть нарушение технологии устройства окна; несоответствие состава стены требуемому составу стены, причиной которого может являться нарушение технологии возведения ограждающей конструкции.

ООО «Констант-Эксперт Юг» представлены возражения относительно выводов эксперта, в которых применительно к заключению в целом и отдельным его частям указывается на недостоверность сделанных выводов, неточность расчетов и наличие предположений, не основанных на точно установленных, зафиксированных каким-либо образом фактах; неверное применение строительных норм и правил, использование недействующих стандартов; наличие противоречий, исключающих допустимость и достоверность заключения.

Между тем, с этими доводами ответчика нельзя согласиться.

Согласно ч. 2 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы. В случае, если эксперт при проведении экспертизы установит имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых ему не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение.

На основании ч. 3 ст. 86 ГПК РФ заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным в статье 67

настоящего Кодекса. Несогласие суда с заключением должно быть мотивировано в решении или определении суда.

В соответствии с требованиями ч.ч. 1 и 3 ст. 67 ГПК РФ суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно ч. 2 ст. 67 ГПК РФ никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

В силу ч. 1 ст. 55 ГПК РФ доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела.

Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств, аудио- и видеозаписей, заключений экспертов.

Согласно ч. 2 ст. 195 ГПК РФ суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

В силу абз. 1 ст. 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» в соответствии с нормами процессуального законодательства Российской Федерации судебная экспертиза может производиться вне государственных судебно-экспертных учреждений лицами, обладающими специальными знаниями в области науки, техники, искусства или ремесла, но не являющимися государственными судебными экспертами.

На судебно-экспертную деятельность лиц, указанных в части первой настоящей статьи, распространяется действие статей 2, 3, 4, 6 - 8, 16 и 17, части второй статьи 18, статей 24 и 25 настоящего Федерального закона (абз. 2 ст. 41 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации»).

Исходя из требований ст. 4 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», государственная судебно-экспертная деятельность основывается на принципах законности, соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав юридического лица, а также независимости эксперта, объективности, всесторонности и полноты исследований, проводимых с использованием современных достижений науки и техники.

Согласно абз. 1 ст. 7 Федерального закона от 31.05.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» при производстве судебной экспертизы эксперт независим, он не может находиться в какой-либо зависимости от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела. Эксперт дает заключение, основываясь на результатах проведенных исследований в соответствии со своими специальными знаниями.

В силу ст. 8 отмеченного Федерального закона, эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах ответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме. Заключение эксперта должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

По итогам оценки заключения эксперта установлено, что порученная ООО «Констант-Эксперт Юг» экспертиза проведена в соответствии с требованиями действующего процессуального законодательства и, в ответствующей части, законодательства о государственной судебно-экспертной деятельности; эксперт, которым проводились соответствующие исследования, обладает необходимой квалификацией и специальными знаниями в объеме, требуемом для ответов на поставленные вопросы. Исследования в рамках порученной экспертизы проводились в соответствии с требованиями объективности, всесторонности и полноты.

Из заключения эксперта следует, что при проведении порученных судом исследований использовались и применялись строительные и градостроительные нормы и правила, которые подлежат применению в деле с учетом его обстоятельств, в том числе – действовавшие на момент возведения многоквартирного дома стандарты, которым он должен соответствовать.

Предусмотренных ч. 2 ст. 87 ГПК РФ оснований к назначению по делу повторной экспертизы в связи с несоответствием заключения эксперта ООО «Констант-Эксперт Юг» требованиям достоверности судебной коллегией не установлено.

Отмеченное заключение, находясь во взаимной связи с представленными суду письменными доказательствами, включая заключение специалистов АНО «ФЭЦ» № 0044 от 22 февраля 2017 года (копия на л.д. 42-69 в т. 1), содержит сведения о фактах, которые восполняют недостатки заключения эксперта по итогам производства первичной судебной строительно-технической экспертизы, выполненной экспертом ООО «Архонт», связанные с неполнотой порученных эксперту учреждению исследований.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, судебная коллегия на основании оценки совокупности доказательств приходит к выводу о том, что возникшие по делу вопросы, требующие специальных познаний в строительно-технической области, являются разрешенными, а соответствующие обстоятельства, имеющие значение для дела – установленными.

При обсуждении доводов ответчика о причинах появления дефектов в квартире судебной коллегией учитывается отсутствие доказательств выполнения соискателями каких-либо работ в помещении, способных повлиять на теплоизоляцию, изоляцию от проникновения наружного холодного воздуха, пароизоляцию от диффузии водяного пара из помещения, а также факт признания ООО «ЮгСтройИмпериал» требований Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С., изложенные в направленной 14 декабря 2015 года в его адрес претензии, их последующего безвозмездно устранения.

Исходя из изложенного, судебная коллегия приходит к выводу о том, что наличие в приобретенном по возмездному договору жилом помещении

недостатков качества, за которые отвечает продавец, являющихся существенными по признаку проявления вновь после его устранения (п. 2 ст. 475 ГК РФ, абз. 9 преамбулы Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»), установлено и доказано.

На основании п. 2 ст. 475 ГК РФ в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранины без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе, в том числе, отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

Согласно п. 1 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе, в том числе, отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы.

Требования, указанные в пункте 1 настоящей статьи, предъявляются потребителем продавцу либо уполномоченной организацией или уполномоченному индивидуальному предпринимателю (п. 2 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»).

На основании абз. 2 п. 3 ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

По делу установлено, что требования Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. о расторжении договора купли-продажи жилого помещения и возврате уплаченных за него денежных средств, предъявленные в установленный срок в связи с существенными недостатками указанного помещения, за которые отвечает продавец, ООО «ЮгСтройИмпериал» в установленный ст. 22 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» срок не выполнены.

Исходя из этого и учитывая период просрочки выполнения требований потребителя, началом течения которого является судебная коллегия приходит к выводу о наличии оснований для присуждения ответчика к исполнению соответствующей обязанности в натуре и для привлечения общества к ответственности, предусмотренной ч. 6 ст. 13 и ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», взыскания в пользу Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. неустойки и штрафа.

В то же время, при определении размера неустойки, подлежащей присуждению с ООО «ЮгСтройИмпериал» на основании ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», судебной коллегией установлены предусмотренные ст. 333 ГК РФ основания для уменьшения соответствующих денежных сумм.

Согласно п. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно

несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

В абз. 2 п. 34 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъясняется, что применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

В данном деле установлено, что ООО «ЮгСтройИмпериал» добровольно и в разумные сроки принимались меры к устранению недостатков, выявленных при использовании жилого помещения Дубинецкой А.С., Дубинецким А.С. в соответствии с направленной ими в адрес ответчика претензией.

При этом, как указано в исковом заявлении Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С., ответчиком дополнительно были выплачены денежные средства гражданам в связи с этими недостатками.

Кроме того, из представленных ответчиком письменным доказательств следует, что ООО «ЮгСтройИмпериал» проводилась работа, связанная с рассмотрением направленных соискателями претензий, готовились и направлялись ответы на них (л.д. 131-140 в т. 1).

Оценивая эти действия ответчика, судебная коллегия находит их отвечающими требованиям п. 3 ст. 307 ГК РФ и приходит к выводу о возможности снижения величины присуждаемой неустойки до 140 000 рублей в совокупности.

В соответствии с п. 1 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В силу п. 1 ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с п. 1 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества.

На основании п. 2 ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

По делу установлено, что в связи с устранением выявленных недостатков за свой счет Дубинецкой А.С., Дубинецким А.С. были затрачены денежные средства, подтвержденный размер которых составляет 135 139 рублей 54

копейки.

Будучи реальным ущербом, указанные суммы подлежат присуждению в их пользу с ответчика.

В силу статьи 15 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Учитывая установленные в ходе судебного разбирательства обстоятельства, судебная коллегия приходит к выводу о том, что денежная компенсации морального вреда, причиненного соистцам в результате нарушения прав потребителя, подлежит взысканию в размере 40 000 рублей в пользу каждого из соистцов.

Согласно п. 1 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В абз. 1 п. 6 ст. 13 того же Закона предусмотрено, что 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.

В п. 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года

№ 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъясняется, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготавителем (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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

Таким образом, по делу на основании совокупности представленных доказательств установлены и являются доказанными основания к удовлетворению требований Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С.

Указанные обстоятельства и требования действующего законодательства оставлены судом первой инстанции при рассмотрении дела без внимания и должной правовой оценки.

В соответствии с ч. 2 ст. 328 ГПК РФ суд апелляционной инстанции при рассмотрении апелляционной жалобы, представления вправе изменить или отменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новое решение.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия с учетом имеющихся в деле доказательств и установленных по результатам их оценки обстоятельств приходит к выводу о принятии по делу нового решения об удовлетворении иска Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С.

Представителем Дубинецкой А.С., Дубинецкого А.С. по доверенности Чжан И.В. заявлено ходатайство о возмещении судебных расходов, понесенных в связи с оплатой повторной судебной строительно-технической экспертизой, которая была назначена определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 05 июня 2018 года при рассмотрении дела в суде апелляционной инстанции.

Разрешая соответствующий вопрос, судебная коллегия исходит из следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

При этом на основании ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В силу ч. 2 ст. 98 ГПК РФ правила, изложенные в части первой настоящей статьи, относятся также к распределению судебных расходов, понесенных сторонами в связи с ведением дела в апелляционной, кассационной и надзорной инстанциях.

Учитывая названные положения закона, а также подтвержденный размер понесенных соистцами в связи с оплатой экспертизой расходов величиной 30 000 рублей, соответствующие денежные суммы подлежат присуждению в их пользу с ответчика.

Поскольку жилое помещение было приобретено соистцами в общую совместную собственность, все подлежащие взысканию с ответчика денежные средства подлежат присуждению указанным лицам в равных долях.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 328 ГПК РФ, судебная коллегия

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Советского районного суда г. Краснодара от 22 декабря 2017 года – отменить.

Принять по делу новое решение, которым иск Дубинецкой Анны Сергеевны, Дубинецкого Андрея Сергеевича к ООО «ЮгСтройИмпериал» – удовлетворить частично.

Расторгнуть договор купли-продажи объекта недвижимости с использованием кредитных средств от 23 января 2015 года, заключенный между Дубинецкой Анной Сергеевной, Дубинецким Андреем Сергеевичем и ООО «ЮгСтройИмпериал» в отношении квартиры, расположенной по адресу: г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. им. Леонида Лаврова, д. 8. корп. 4, кв. 100.

Взыскать с ООО «ЮгСтройИмпериал» уплаченные по указанному договору денежные средства в размере: 1 075 250 (один миллион семьдесят пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкой Анны Сергеевны, 1 075 250 (один миллион семьдесят пять тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкого Андрея Сергеевича.

Взыскать с ООО «ЮгСтройИмпериал» неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований потребителей о возврате уплаченной за товар денежной суммы на основании статьи 23 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере: 70 000 (семьдесят тысяч) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкой Анны Сергеевны, 70 000 (семьдесят тысяч) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкого Андрея Сергеевича.

Взыскать с ООО «ЮгСтройИмпериал» в счет возмещения убытков, причиненных потребителям, на основании пункта 1 статьи 18 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»: 67 569 (шестьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей 77 копеек – в пользу Дубинецкой Анны Сергеевны, 67 569 (шестьдесят семь тысяч пятьсот шестьдесят девять) рублей 77 копеек – в пользу Дубинецкого Андрея Сергеевича.

Взыскать с ООО «ЮгСтройИмпериал» в счет денежной компенсации морального вреда, причиненного потребителям, на основании статьи 15 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей»: 40 000 (сорок тысяч) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкой Анны Сергеевны, 40 000 (сорок тысяч) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкого Андрея Сергеевича.

Взыскать с ООО «ЮгСтройИмпериал» штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителей на

основании пункта 6 статьи 16 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере: 626 409 (шестьсот двадцать шесть тысяч четыреста девять) рубля 88 копеек – в пользу Дубинецкой Анны Сергеевны, 626 409 (шестьсот двадцать шесть тысяч четыреста девять) рубля 88 копеек – в пользу Дубинецкого Андрея Сергеевича.

Взыскать с ООО «ЮгСтройИмпериал» в счет возмещения судебных расходов, понесенных в связи с проведением ООО «Констант-Эксперт Юг» повторной судебной строительно-технической экспертизы на основании определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 05 июня 2018 года: 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек в пользу Дубинецкой Анны Сергеевны, 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек – в пользу Дубинецкого Андрея Сергеевича.

Председательствующий:

Судьи:

