



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ИСТРИНСКИЙ
ГОРОДСКОЙ
СУД**

Московской области

ул. Советская, д. 11

143500, г. Истра.

E-mail: istra.mo@sudrf.ru

Тел./факс: 994-57-65

8 (49831) 4-59-55

10.07.2017.

Дело 2-1479/17

32



ООО ИГ «Безопасность и надежность»
109156, Москва, ул. Генерала Кузнецова, д. 18, корп. 2

ООО СУ-555
121087, Москва, ул. Баркляя, д.6, чстр.5, этаж.4, комната 23К

1

Истринский городской суд Московской области, направляет копию решения суда от 14.06.2017 года

Приложение

Копия решения суда

**Федеральный Судья
Истринского городского суда**

Жукова О.В.

РЕШЕНИЕ**Именем Российской Федерации****г. Истра****14 июня 2017 года**

Истринский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Жуковой О.В.,
при секретаре Коротаевой М.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шитовой Натальи Николаевны, Калашниковой Екатерины Александровны к ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М», 3-и лица: ООО ИГ «Безопасность и надежность», ООО «СУ 555», ООО УК «Феникс», об устранении недостатков,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» об устранении недостатков, выявленных независимой экспертизой многоквартирного дома по адресу Московская область, Истринский район, д.Черная, ул.Европейская, д.45.

В обосновании заявленных требований истцы указали, что 27.03.2012г. между ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» и Шитовой Н.Н. заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №547-НН/0112.

Многоквартирный дом расположен по адресу Московская область, Истринский район, д.Черная, ул.Европейская, д.45.

В соответствии с указанным договором ответчик принял на себя следующие обязательства:

п.3.1 застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законом порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных договором,

п.5.1 Застройщик обязан передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства, качество которых должно соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям,

п.5.3 Участник долевого строительства вправе предъявить Застройщику претензии по качеству Объекта долевого строительства, связанные со скрытыми недостатками при условии, если такие недостатки выявлены в течение гарантийного срока,

п. 5.4 гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, составляет 5 лет в соответствии с п.5 ст.7 Закона. Гарантийный срок на технологическое и инженерное

оборудование, входящее в состав Объекта долевого строительства, составляет 3 года в соответствии с п.5.1 ст.7 Закона. Указанный гарантийный срок начинается с даты подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче,

п.9.1 стороны будут разрешать возникшие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые сторонами, так и обмен письмами,

п.9.2 в случае достижения согласия сторонами по спорному/ спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров стороны могут передать спор в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном законодательством РФ,

Истец свои обязательства по договору выполнил, что подтверждается Актом от 10.07.2012г. о взаиморасчетах к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома на сумму 3316739 рублей.

На основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.07.2012г. и Акта приема- передачи к нему от 13.07.2012г. истцом зарегистрировано право собственности на квартиру, расположенную по адресу Московская область, Истринский район, д.Черная, ул.Европейская, д.45, кв.8.

Дом введен в эксплуатацию Разрешением на ввод объекта №505043102006001-383 от 29.05.2012г.

20.08.2014г. Калашникова Е.А. приобрела права на указанную квартиру.

В ходе эксплуатации дома выявлены многочисленные скрытые недостатки, в связи с чем собранием собственников многоквартирного дома принято решение наделить Шитову Н.Н. и Калашникову Е.А. полномочиями представлять интересы собственников по вопросу назначения экспертизы и инициирования судебного разбирательства для понуждения Ответчика к исполнению Гарантийных обязательств. По требованию истца ООО ИГ «Безопасность и надежность» была проведена независимая строительно-техническая экспертиза вышеуказанного многоквартирного дома. Целью экспертизы было следующее:

1. Проверка соответствие фасадной цокольной плитки требованиям СНиП,
2. Проверка соответствия цокольного покрытия требованиям СНиП,
3. Проверка соответствия напольного покрытия МОП 2 этажа и помещения спальни квартиры №8 требованиям СНиП,

В результате проведенных работ выявлено следующее:

1. Выявлены большие площади отвалившейся плитки, места отслоения элементов облицовки от нижележащих слоев фасада. При простукивании плитки выявлены пустоты, что говорит о неплотном прилегании плитки к нижележащему слою. Данная плитка не соответствует требованиям СП 71.13330.2011 «Изоляция и отделочные покрытия»;
2. При обследовании квартиры 2 этажа были выявлены места обрушения отделочного покрытия потолка. Попадание воды во внутренние помещения здания нарушает требования СП

54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003». При обследовании кровли было выявлено множество нарушений целостности покрытия кровли. Встречаются разрывы покрытия, некачественная герметизация швов прилегания слоев покрытия, отслоение материала. Покрытие выполнено с дефектами по СП 71.13330.2011 «Изоляция и отделочные покрытия». Выполненная разуклонка кровли не обеспечивает полного отвода атмосферной влаги с плоскости кровли, что не удовлетворяет требованиям таблицы 1 СП 17.13330.2011 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-73»;

3. При обследовании мест общего пользования здания были обнаружены нарушения укладки плиточного слоя пола 2 этажа. Межплиточные швы облицовки пола разной ширины, что не удовлетворяет требованиям СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия. Обнаружены разрушения межплиточных швов, ввиду подъема плитки относительно плоскости пола. Это привело к появлению разного уклона плиточного покрытия пола в местах общего пользования, что не удовлетворяет требованиям СП 29.13330.2011 «Поля. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88». Так же обнаружен подъем покрытия пола в квартире №8. В середине помещения спальни обнаружен подъем покрытия пола. Вздутие покрытия пола не удовлетворяет требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Также экспертизой выявлены и другие нарушения требований технических регламентов, СНиПов и ГОСТов.

Истцы направили в адрес ответчика претензию от 12.01.2017г., в которой потребовали безвозмездно устранить выявленные недостатки. На момент подачи иска недостатки не устранены.

Просят по этим основаниям удовлетворить заявленные требования, а также возместить расходы на проведение экспертизы, почтовые расходы, расходы по оплате государственной пошлины.

В судебное заседание истцы не явились. Представитель истцов Корчинская А.В. заявленные иски поддержала.

Представитель ответчика Орехова Т.Ю. возражала против удовлетворения исковых требований. Отказалась от проведения по делу судебной строительно-технической экспертизы. Письменные возражения приобщены к материалам дела.

3-и лица в судебное заседание не явились.

Суд, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Из материалов дела усматривается, что Шитова Н.Н. на основании договора участия в долевом строительстве от 27.03.2012г., акта приема-передачи от 13.07.2012г., разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 29.05.2012г. является собственником квартиры, расположенной по адресу Московская область, Истринский район, Павло-Слободское с/п, д.Черная, ул.Европейская, д.45, кв.8 (л.д.25).

Договор участия в долевом строительстве от 27.03.2012г. заключался нею с ООО «ЛСР. Недвижимости-М» (л.д.10-21).

Калашникова Е.А. на основании договора купли- продажи квартиры с использованием кредитных средств от 20.08.2014г. является собственником квартиры, расположенной по адресу Московская область, Истринский район, Павло- Слободское с/п, д.Черная, ул.Европейская, д.45, кв.5 (л.д.26-29). В свою очередь права продавце указанной квартиры возникли на основании договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 07.12.2011г., заключенного с ООО «ЛСР. Недвижимости-М», передаточного акта от 25.12.2012г.

В соответствии с условиями договоров долевого участия установлен гарантийный срок: для объектов долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Объекта долевого строительства, - 5 лет в соответствии с п.5 ст.7 Закона, на технологическое и инженерное оборудование- 3 года.

В рамках проведенного по заказу истцов исследованию ООО Исследовательская группа «Безопасность и надежность» (л.д.36-89) выявлен ряд дефектов:

1. Выявлены большие площади отвалившейся плитки, места отслоения элементов облицовки от нижележащих слоев фасада. При простукивании плитки выявлены пустоты, что говорит о неплотном прилегании плитки к нижележащему слою. Данная плитка не соответствует требованиям СП 71.13330.2011 «Изоляция и отделочные покрытия»;
2. При обследовании квартиры 2 этажа были выявлены места обрушения отделочного покрытия потолка. Попадание воды во внутренние помещения здания нарушает требования СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003». При обследовании кровли было выявлено множество нарушений целостности покрытия кровли. Встречаются разрывы покрытия, некачественная герметизация швов прилегания слоев покрытия, отслоение материала. Покрытие выполнено с дефектами по СП 71.13330.2011 «Изоляция и отделочные покрытия». Выполненная разуклонка кровли не обеспечивает полного отвода атмосферной влаги с плоскости кровли, что не удовлетворяет требованиям таблицы 1 СП 17.13330.2011 «Кровли. Актуализированная редакция СНиП II-26-73»;
3. При обследовании мест общего пользования здания были обнаружены нарушения укладки плиточного слоя пола 2 этажа. Межплиточные швы облицовки пола разной ширины, что не удовлетворяет требованиям СНиП 3.04.01-87 Изоляционные и отделочные покрытия. Обнаружены разрушения межплиточных швов, ввиду подъема плитки относительно плоскости пола. Это привело к появлению разного уклона плиточного покрытия пола в местах общего пользования, что не удовлетворяет требованиям СП 29.13330.2011 «Поля. Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-

88». Так же обнаружен подъем покрытия пола в квартире №8. В середине помещения спальни обнаружен подъем покрытия пола. Вздутие покрытия пола не удовлетворяет требованиям СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия».

Истицы полагают, что указанные дефекты являются следствием некачественных строительных работ.

Ответчик со своей стороны полагает, что дефекты возникли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проводимого самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Согласно ст. 12 ГК РФ

Защита гражданских прав осуществляется путем:

восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения,

присуждения к исполнению обязанности в натуре.

В соответствии с преамбулой Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "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.

В соответствии с ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 03.07.2016) "О защите прав потребителей"

1. Потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь;

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Удовлетворение требований потребителя о безвозмездном устранении недостатков, об изготовлении другой вещи или о повторном выполнении работы (оказании услуги) не освобождает исполнителя от ответственности в

форме неустойки за нарушение срока окончания выполнения работы (оказания услуги).

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

3. Требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

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.

4. Исполнитель отвечает за недостатки работы (услуги), на которую не установлен гарантийный срок, если потребитель докажет, что они возникли до ее принятия им или по причинам, возникшим до этого момента.

В отношении работы (услуги), на которую установлен гарантийный срок, исполнитель отвечает за ее недостатки, если не докажет, что они возникли после принятия работы (услуги) потребителем вследствие нарушения им правил использования результата работы (услуги), действий третьих лиц или непреодолимой силы.

Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" {КонсультантПлюс}

1. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

2. В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

5. Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок

исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

6. Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Таким образом, в случае обнаружения недостатков объекта долевого строительства в течение гарантийного срока, застройщик должен доказать то, что дефекты не являются следствием некачественных работ.

В данном случае требования заявлены в течение гарантийного срока. Доказательств того, что недостатки (дефекты) произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если

недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий стороной ответчика не представлено.

При таких обстоятельствах суд находит иски требования обоснованными и подлежащими удовлетворению.

В соответствии с ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" и ст.98 ГПК РФ имеются основания для возмещения расходов на проведение исследования, почтовых расходов, расходов по оплате государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить.

Обязать ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» в течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу настоящего решения суда выполнить гарантийные обязательства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №547-НН/0112 от 27.03.2012г., путем безвозмездного устранения недостатков, выявленных независимой экспертизой многоквартирного дома по адресу Московская область, Истринский район, д.Черная, ул.Европейская, д.45, сохранив за истцами права произвести указанные работы своими силами с дальнейшим взысканием с ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» расходы на проведение таких работ.

Взыскать с ЗАО «ЛСР. Недвижимость-М» в пользу Калашниковой Екатерины Александровны почтовые расходы 72, 48 рублей, расходы на проведение экспертизы- 21000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины- 300 рублей, и всего 21372 (двадцать одна тысяча триста семьдесят два) рубля 48 копеек.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Истринский городской суд в течение месяца.

Судья Истринского
городского суда
Московской области



О.В. Жукова

Мотивированное решение изготовлено 03.07.2017г.