

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

09 января 2017 года

г. Калининград

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:
председательствующего судьи Кулинича Д.Н.,
при секретаре Гарине Е.И.,

с участием: истца Голодникова А.Г., его представителя - Шутовой И.М., представителя ответчика АНП «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» - Гостевой Т.Н., представителя ответчика ООО «Балтик Флекс» - Лаптева А.С., и представителя третьего лица ООО «УК «Балттрансстрой» - Каровайчика В.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Голодникова Александра Гавриловича к ООО «Балт-Транском», АНП «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» и ООО «Балтик Флекс» об обязанности устранить строительные недостатки и взыскании причиненного строительными недостатками ущерба, третьи лица Голодникова Галина Яковлевна и ООО «УК «Балттрансстрой»,

У С Т А Н О В И Л:

Голодников А.Г. обратился в суд с иском, в котором указал, что 15.06.2012г. между ним его женой Голодниковой Г.Я. с одной стороны, и ответчиком ООО «Балт-Транском» с другой стороны, был заключен договор № 113 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 170 по ул. Горького в г. Калининграде. Во исполнение указанного договора участия в долевом строительстве 30.08.2012г. истцу и его жене была передана по акту квартира № 113 в доме №170 по ул. Горького. По проекту в состав квартиры входят балконы общей площадью 7,23 кв.м, балконы застеклены.

Истцом за свой счет был выполнен косметический ремонт балконов в квартире. Однако, из-за не качественно проведенного монтажа конструкций, а именно не подогнанных по проектным размерам элементов конструкций остекления балконов и установленных не по размеру уплотнительных прокладок, через соединение элементов на балконы истца поступает влага. В связи с чем, в нижнем и верхнем элементах крепления стекла конструкции оконного блока появились трещины.

Истец неоднократно обращался по данному поводу в управляющую компанию ООО «УК «Балттрансстрой», которая перенаправляла его заявки в ООО «Балтик Флекс» - организацию, которая являясь подрядчиком, выполняла остекление балконов в строящемся многоквартирном доме. Специалисты ООО «Балтик Флекс» неоднократно с 2013 года проводили устранения протечек ограждения балконов в кв. 113. В процессе устранения протечек в связи с применением бракованных листов при строительстве дома часть листов были заменены. Несмотря на выполненные работы, причина протечек устранена не была, балконы истца продолжило заливать дождевой водой. Истец указывает,

Представитель ответчика АНП «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области» Гостева Т.Н. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, заявленных к данному ответчику. Пояснила, что СРО в пределах компенсационного фонда отвечает только за ущерб, причиненный её членами в результате осуществления ими деятельности, на которую СРО выдало допуск к работам. ООО «Балт-Транском» с 20.01.2012 года по 16.04.2015 года являлось членом НП «СРО «ССКО» и имело свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0207.04-2010-3906121426-С-040 от 20.01.2012 года (вид работ № 32 «Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем» - 32.1. «Строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ №1-3, 5-7, 9-14)». Указанный допуск предполагает солидарную ответственность СРО за ущерб причиненный в результате выполнения ООО «Балт-Транском» работ по осуществлению строительного контроля в качестве привлеченной иным застройщиком организации. В рассматриваемом случае ООО «Балт-Транском» является застройщиком, а не привлеченной организацией, в связи с чем, солидарная ответственность СРО на такие работы не распространяется. Кроме того, в рассматриваемом случае спор о причинении ущерба вытекает из работ по остеклению балконом. Данные работы не требуют допуска СРО и не оказывают влияния на безопасность объектов капитального строительства, в связи с чем, не связаны с членством в СРО. Соответственно СРО не несет ответственности за причиненный в результате указанных работ ущерб.

Представитель ответчика ООО «Балтик Флекс» Лаптев А.С. возражал против заявленных исковых требований. Указал, что остекление балконов спорного многоквартирного дома осуществлено по технологии предусматривающей единую алюминиевую конструкцию ограждения и остекления балконов с 1 по 9 этажи. При визуальном осмотре конструкции очевидно, что в квартире, расположенной над квартирой истца, произведена замена алюминиевых стеклопакетов на стеклопакеты из ПВХ. В результате данного вмешательства в конструкцию была нарушена система отвода воды, единая для всей конструкции. Поскольку был нарушен дренаж, вода из балкона вышерасположенной квартиры стала заливать балкон истца, что и привело к указанным истцом последствиям. Представленный истцом технический отчет, ответчик полагает некорректным, так как он не соответствует фактическим обстоятельствам. Указанный отчет составлен исходя из остекления балконов квартиры из ПВХ с применением нормативов, установленных ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из ПВХ профилей». В то время как в спорном доме, в том числе в квартире истца, установлены алюминиевые окна, к которым применяется ГОСТ 21519-2003 «Блоки оконные из алюминиевых сплавов. Технические условия». Установленное в спорном доме остекление балконов выполнено в полном соответствии с ГОСТ 21519-2003. Представитель пояснил, что истец непосредственно к ответчику ООО «Балтик Флекс» за устранением строительных недостатков не обращался, а на обращение управляющей

компании был дан ответ о том, что квартира истца, а также вышерасположенная квартира №117 были сняты с гарантии в связи с описанными выше изменениями конструкции остекления в квартире №117.

Представитель третьего лица ООО «УК «Балттрансстрой» Каровайчик В.В. возражал против удовлетворения заявленных требований. Поддержал позицию изложенную представителем ответчика ООО «Балтик Флекс». Полагал, что застройщик и иные организации, принимавшие участие в строительстве жилого дома, не обязаны устранять недостатки, вызванные изменением конструкций дома, выполненными после передачи дома участникам долевого строительства.

Третье лицо Голодникова Г.Я. в судебное заседание не явилась, о месте и времени его проведения извещена надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщила, письменных ходатайств не заявляла.

Выслушав пояснения сторон, исследовав собранные по делу доказательства и дав им оценку в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с положениями ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее Федеральный закон N 214-ФЗ) 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.

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.

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли 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, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Согласно ч.3 ст.29 ФЗ «О защите прав потребителей» - 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.

Согласно ч.3 ст.401 ГК РФ - если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств.

Исходя из требований пункта 4 статьи 13, пункта 5 статьи 14, пункта 5 статьи 23.1, пункта 6 статьи 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", статьи 1098 ГК РФ, при разрешении требований потребителей бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере).

Судом установлено, что 15.06.2012г. между Голодниковым А.Г. и Голодниковой Г.Я. с одной стороны, и ответчиком ООО «Балт-Транском» с другой стороны, был заключен договор № 113 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 170 по ул. Горького в г. Калининграде. Во исполнение указанного договора участия в долевом строительстве 30.08.2012г. истцу и его жене была передана по акту квартира № 113 в доме №170 по ул. Горького, расположенная на третьем этаже указанного дома. П. 5.4 договора установлен гарантийный срок на объект долевого строительства – 5 лет, на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта – 3 года со дня передачи объекта участнику долевого строительства. В данной части

положения договора соответствуют требованиям ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ.

Как следует из материалов дела истец в период с июня 2013 года по 2016 года неоднократно обращался к застройщику, а также к управляющей компании ООО «УК «Балттрансстрой» и в министерство строительства правительства Калининградской области по поводу протекания дождевой воды через остекление балконов его квартиры.

Из технического отчета № 15-ОЗ20-Т0 от 15.09.2015г. выполненного ОАО «Институт КалининградЖилКоммунПроект»(л.д.34-42) следует, что в течение всего времени эксплуатации балконов наблюдается проникновение атмосферных осадков внутрь помещения балконов в уровне потолка на участках установки вертикальных стоек ограждения.

Вопреки требований пункта 4 статьи 13, пункта 5 статьи 14, пункта 5 статьи 23.1, пункта 6 статьи 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", статьи 1098 ГК РФ, ответчиком ООО «Балт-Транском» не представлено суду доказательств, опровергающих доводы истца о том, что указанное проникновение атмосферных осадков внутрь помещения балконов квартиры истца является следствием строительных недостатков допущенных при строительстве дома. Таким образом, обязанность по устранению таких недостатков, выявленных в течение гарантийного срока в силу положений ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ и ч.3 ст.29 ФЗ «О защите прав потребителей» должна быть возложена на ООО «Балт-Транском», как на застройщика, имеющего в силу договора №113 от 15.06.2012г. и закона N 214-ФЗ гарантийные обязательства перед участником долевого строительства. В то же время, ООО «Балтик Флекс», являвшееся одним из подрядчиков при строительстве указанного дома, каких либо обязательств перед истцом, как участником долевого строительства, ни в силу договора, ни в силу закона не имеет. По условиям договора строительного подряда №01/15 от 12.01.2012г.(л.д.159-162), подрядчик несет обязательства лишь перед заказчиком, которым является ООО «Балт-Транском». Соответственно, требования истца об обязанности устранить указанные строительные недостатки, подлежат удовлетворению лишь в отношении застройщика - ООО «Балт-Транском», а в отношении подрядчика - ООО «Балтик Флекс», требования истца удовлетворению не подлежат. При этом, суд полагает что иные доводы, приведенные представителем ООО «Балтик Флекс», правового значения для рассмотрения заявленных истцом требований не имеют.

В соответствии со ст. 206 ГПК РФ, при принятии решения суда, обязывающего ответчика совершить определенные действия, не связанные с передачей имущества или денежных сумм, суд в том же решении может указать, что, если ответчик не исполнит решение в течение установленного срока, истец вправе совершить эти действия за счет ответчика с взысканием с него необходимых расходов. С учетом указанных положений процессуального закона, суд считает необходимым установить ответчику ООО «Балт-Транском» срок для исполнения возложенных на него решением суда обязательств. С учетом принципа разумности, а также объема необходимых для исполнения

решения суда действий, суд считает необходимым и достаточным сроком – 1 месяц, с даты вступления в законную силу настоящего решения.

В соответствии с разъяснениями Верховного Суда РФ данными в пункте 36 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, при рассмотрении дел по требованиям о безвозмездном устранении в разумный срок выявленных в течение гарантийного срока недостатков в объекте долевого строительства, о возмещении расходов по их устранению, предъявленным гражданами - участниками долевого строительства, заключившими договор исключительно для личных, семейных и иных домашних нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, размер взыскиваемой неустойки за нарушение соответствующих сроков определяется в соответствии со статьей 28 (пункт 5) Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей".

В соответствии со статьей 28 (пункт 5) названного Закона в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Неустойка (пеня) за нарушение сроков начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или предъявления потребителем требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

В силу положений ч.1 ст. 31 названного закона требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

Как следует из материалов дела истец неоднократно еще в июне 2013 года обращался к застройщику ООО «Балт-Транском» с претензией о выявлении и устранении строительных недостатков, между тем, его требования в добровольном порядке в течение 3-х лет застройщиком выполнены не были. Размер неустойки, заявленный ко взысканию истцом по состоянию на 27.10.2016г. составляет 7 576,34 рублей, что значительно меньше неустойки рассчитанной в соответствии с указанными выше положениями Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей". Однако, поскольку уменьшение размера неустойки является правом истца и не нарушает прав

ответчика, а суд рассматривает иск в пределах заявленных требований, суд полагает возможным удовлетворить требование истца о взыскании с ООО «Балт-Транском» неустойки в заявленном истцом размере.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или 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. 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.

Поскольку застройщик, передав истцу объект долевого участия в строительстве с наличием указанных выше строительных недостатков, нарушил права истца как потребителя, приобретшего квартиру для целей не связанных с предпринимательской деятельностью, требования истца о взыскании с ООО «Балт-Транском» компенсации морального вреда в размере 5 000 рублей подлежат удовлетворению.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, в пользу истца подлежит взысканию с ООО «Балт-Транском» штраф за отказ добровольно выполнить законные требования потребителя в размере 50% от взысканных сумм, то есть 6 288,17 рублей $((5\ 000 + 7\ 576,34) \times 50\%)$.

Оценив представленные истцом доказательства, суд находит не подлежащими удовлетворению исковые требования Голодникова А.Г. о взыскании в его пользу ущерба в размере стоимости отделочных работ на двух балконах в сумме 13 937,76 рублей. Допустимых и относимых доказательств, подтверждающих указанный размер ущерба, истцом суду не представлено. Квитанции, а также товарные чеки на приобретение строительных материалов (л.д. 32-33,44-45) не подтверждают, что приобретенные материалы в указанных

в чеках и квитанциях количествах были использованы для отделочных работ на балконах истца. Самостоятельно составленный истцом на основании данных журнала СТРОЙИнтерьер расчет стоимости(л.д. 29) суд не может признать допустимым доказательством, подтверждающим объем необходимых к выполнению работ и их стоимость. Иных, допустимых и относимых доказательств размера причиненного ущерба, истцом не представлено.

Также, суд не усматривает оснований для удовлетворения требований истца заявленных к АНП «Саморегулируемая организация «Строительный союз Калининградской области». Действительно ООО «Балт-Транском», с 20.01.2012 года по 16.04.2015 года являлось членом НП «СРО «ССКО» и имело свидетельство о допуске к определенному виду или видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства № 0207.04-2010-3906121426-С-040 от 20.01.2012 года (вид работ № 32 «Работы по осуществлению строительного контроля привлекаемым застройщиком или заказчиком на основании договора юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем» - 32.1. «Строительный контроль за общестроительными работами (группы видов работ №1-3, 5-7, 9-14)». Положения ст. 55.8 и 60 ГрК РФ, на которые ссылается истец, предполагают солидарную ответственность СРО лишь за ущерб причиненный членом СРО личности или имуществу гражданина, имуществу юридического лица вследствие разрушения, повреждения здания, сооружения либо части здания или сооружения, нарушения требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения. В рассматриваемом случае не установлено ни частичного, ни полного разрушения здания, в связи с чем, оснований для возложения на НП «СРО «ССКО» солидарной ответственности по обязательствам ООО «Балт-Транском» не имеется. Кроме того, работы, выполнения которых требует истец в целях устранения строительных недостатков, не относятся к видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства и на проведение которых требуется допуск СРО. Соответственно, НП «СРО «ССКО» не может нести ответственность за ущерб, причиненный в результате тех работ, допуск к которым ею не выдавался.

В соответствии с 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.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела, к которым в силу ст. 94 ГПК РФ, относятся, в том числе суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, расходы на оплату услуг представителей, а также другие признанные судом необходимыми расходы.

Расходы по настоящему делу состоят из 6 000 рублей уплаченных истцом специалисту за составление технического отчета № 15-О320-Т0 от 15.09.2015г. о причинах проникновения влаги на балконы истца, а также 158,46 рублей уплаченные истцом за почтовые отправления претензий. Указанные расходы подтверждены соответствующими финансовыми документами, и признаны судом необходимыми для рассмотрения гражданского дела. Учитывая, что

основное требование истца об обязанности ответчика ООО «Балт-Транском» устранить строительные недостатки удовлетворено в полном объеме, и именно наличием этого требования обусловлены расходы истца на составление указанного технического заключения, то указанные расходы, понесенные истцом, также подлежат взысканию в пользу истца с ответчика ООО «Балт-Транском».

На основании изложенного и руководствуясь ст. 194 – 199, ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Иск Голодникова Александра Гавриловича, – удовлетворить частично.

Обязать ООО «Балт-Транском» в течение месяца после вступления в силу настоящего решения устранить протекание дождевой воды в ограждении балконов в квартире №113 в доме №170 по ул. Горького в г. Калининграде.

Взыскать с ООО «Балт-Транском» в пользу Голодникова Александра Гавриловича неустойку в размере 7 576,34 рубля, компенсации морального вреда в размере 5 000 рублей и штраф за отказ добровольно удовлетворить законные требования потребителя в сумме 6 288,17 рублей, а также иные расходы в размере 6 158,46 рублей, в том числе 6 000 рублей на оплату Технического отчета №15-0320-ТО и 158,46 рублей почтовых расходов.

В удовлетворении остальных требований Голодникову Александру Гавриловичу, – отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента изготовления мотивированного решения в Калининградский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Ленинградский районный суд г. Калининграда.

Судья



Д.Н. Кулинич

Мотивированное решение изготовлено 13 января 2017 года.



Ленинградский районный суд
г. Калининграда
пронумеровано и скреплено
Печатью
Судьи
Кулинич Д.Н.