РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30 сентября 2021 года адрес

Замоскворецкий районный суд адрес в составе председательствующего судьи Патык М.Ю., при секретаре фио, с участием представителя истца по доверенности фио и представителя ответчика по доверенности фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3129/2021 по исковому заявлению фио к ООО «Московская обувная фабрика им. фио» о взыскании ущерба, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, возмещении судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

С учетом уточнения исковых требований истец фио обратилась в суд с исковым заявлением к ответчику ООО «Московская обувная фабрика им. фио» с требованием о взыскании с ответчика ущерба в размере сумма, неустойки в размере сумма, компенсации морального вреда в размере сумма, штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы ущерба, возмещении расходов по оплате государственной пошлины в размере сумма, указав, что между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым, ответчик передал истцу 14 марта 2019 года объект долевого строительства, квартиру. На данный объект застройщиком был установлен гарантийный срок в течение 5 лет. В течение гарантийного срока в квартире истца было нарушено инженерное оборудование, что повлекло за собой причинение ущерба имуществу истца, что подтверждено актом обследования жилого помещения. Истец неоднократно обращалась к ответчику с заявлением об устранении недостатков по гарантийному случаю, однако, данные обращения были оставлены ответчиком без внимания, в связи с чем, истец обратилась в суд с вышеуказанным исковым заявлением.

Представитель истца по доверенности фио в судебное заседание явился, уточненные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности фио в судебном заседании просил суд в удовлетворении иска отказать, по доводам письменных возражений, в случае удовлетворения иска просил о применении ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав мнение участников процесса, исследовав письменные материалы гражданского дела, приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению. При этом, суд исходит из следующего.

В силу 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. 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, которое это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда. Законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Законом может быть установлена обязанность лица, не являющегося причинителем вреда, выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда.

Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

При рассмотрении дела судом установлено, что 13 октября 2017 года между истцом фио и ответчиком ООО «Московская обувная фабрика имени фио» был заключен Договор участия в долевом строительстве № КШ/К-2-390, по условиям которого, ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства – помещение (квартира № 394), общей площадью 56,3 кв.м., номер на площадке 8, расположенное на 12 этаже, дома № 65, по адресу: адрес, что подтверждается копией договора.

Стоимость договора была оплачена истцом в полном объеме, что сторонами не оспорено.

14 марта 2019 года данное помещение была передано ответчиком истцу по акту приема-передачи.

Согласно п. 5.2 Договора, на помещение застройщиком установлен гарантийный срок в течение пяти лет, исчисляемый с момента передачи квартиры.

Как указано истцом в период гарантийного срока в квартире истца произошел залив.

Согласно акта № 2/394 от 11 марта 2020 года, составленного Управляющей компанией «ДОМС», при осмотре квартиры № 394, расположенной на 12 этаже, дом № 65, корпус 2, секция 8, по адресу: адрес, выявлено намокание нижней части стены в коридоре, спальне, ванной, кухне, вздутие штукатурки расслоение краски, отслоение плинтуса размокание кафельной плитки на полу перед входной дверью, не работает освещение в кухне, спальных комнатах и гардеробной.

Установлено, что причиной залива явилась негерметичность системы отопления, предположительно под плиткой, при входе, в квартиру № 394.

Согласно представленного истцом заключения эксперта ООО «Экспертиза и консалтинг» от 18 августа 2020 года, стоимость ущерба, причиненного имуществу истца, составила сумма. Также данным заключением установлено, что залив произошел из-за протечки воды из полимерного трубопровода разводки системы отопления, проходящего в стяжке скрыто от гребенки к радиаторам отопления.

Также материалами дела подтверждено, что истец неоднократно обращался к ответчику с заявлениями об устранении причин залива, которые, были оставлены ответчиком без удовлетворения.

По ходатайству ответчика, в целях всестороннего и объективного рассмотрения дела определением суда от 06 июля 2021 года, по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы о причинах залива и о стоимости причиненного истцу ущерба. Производство экспертизы было поручено экспертам ООО «ЭКСПРО».

Согласно выводам, содержащимся в заключении эксперта ООО «ЭКСПРО», причиной залива жилого помещения, принадлежащего истцу является нарушение герметичности (разрыв) труб системы отопления, расположенных в бетонной стяжке пола коридора, квартиры истца, стоимость ущерба, причиненного имуществу истца заливом, составила сумма.

Оснований не доверять выводам эксперта ООО «ЭКСПРО» у суда не имеется, поскольку заключение является допустимым по делу доказательством, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, эксперты предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Сторонами, представленное заключение автотехнической экспертизы не опровергнуто.

Ходатайство о проведении по делу повторной или дополнительной экспертизы, сторонами в ходе судебного заседания, не заявлено.

В связи с вышеизложенным, заключение судебной автотехнической экспертизы ООО «ЭКСПРО» может быть положено в основу судебного решения.

В силу ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, суд приходит к выводу, что стоимость причиненного и не выплаченного истцу ущерба составляет сумма.

Приходя к выводу о взыскании данного ущерба с ответчика ООО «Московская обувная фабрика имени фио», суд исходит из следующего.

В соответствии с п. 6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, предусмотрено, что в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

В силу п. 1 ст. 290 ГК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Аналогичным образом ч. 1 ст. 36 ЖК РФ включает в состав общего имущества механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Из содержания приведенных норм следует, что оборудование, находящееся в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу только в случае, если оно обслуживает более одного жилого или нежилого помещения.

В подпункте "д" пункта 2 Правил воспроизведена норма о включении в состав общего имущества механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающего более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

Кроме того, пункт 5 Правил закрепляет, что в состав общего имущества входят внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулировочных кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

Следовательно, по смыслу п. 6 Правил во взаимосвязи с подпунктом "д" пункта 2 и пунктом 5 Правил в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).

Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру и могут быть демонтированы собственником после получения разрешения на переустройство жилого помещения (ст. 26 ЖК РФ).

Выводами проведенной по делу судебной экспертизы установлено, что залив произошел в результате нарушения герметичности (разрыва) трубы системы отопления, расположенной в бетонной стяжке пола коридора, квартиры № 394, принадлежащей истцу на праве собственности.

Анализируя представленные суду материалы гражданского дела, суд приходит к выводу, что несмотря на то, что система отопления в зоне прорыва обслуживает квартиру № 394, отнести данную систему отопления к имуществу собственника квартиры № 394 нельзя, поскольку каких-либо доказательств, что у собственника квартиры № 394 имелась возможность отключения и самостоятельного демонтажа и замены указанной части системы отопления со стороны застройщика не представлены и в материалах дела не имеется.

Таким образом, суд приходит к выводу, что именно действия застройщика находятся в причинно-следственной связи с ущербом, причиненного истцу, а именно: нарушение герметичности (разрыв) труб системы отопления, расположенных в бетонной стяжке пола коридора, квартиры истца.

В силу п.1 ст.7 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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 силу п.2 данного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в [части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_387010/aeb9f2327f835ecc02fb71b9a0312ead0b844204/" \l "dst100243) 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.

В силу п. 7 данного закона 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.

Письменными материалами дела подтверждается, что 13 октября 2017 года между ООО «Московская обувная фабрика имени фио» и истцом был заключен договор участия в долевом строительстве № КШ/К-2-390, согласно п. 5.2 которого, гарантийный срок на квартиру установлен в течение пяти лет, который исчисляется с момента передачи квартиры. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемой участнику, составляет 3 года и исчисляется со дня подписания первого передаточного акта.

13 марта 2019 года истцу по акту приема-передачи была передана квартира, расположенная по адресу: Москва адрес.

Поскольку исходя из фактических обстоятельств ущерб квартире истца был причинен в результате некачественно выполненных строительных работ застройщиком, а именно: негерметичность системы отопления, и недостатки возникли в период действия гарантийных обязательств ООО «Московская обувная фабрика имени фио», суд приходит к выводу, что ответственность за ущерб, причиненный квартире истца должен нести застройщик ООО «Московская обувная фабрика имени фио».

С учетом вышеизложенного, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца ущерба в размере сумма.

В соответствии с Разъяснениями «О некоторых вопросах, связанных с применением Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей»  
(в редакции Федерального закона от 9 января 1996 года № 2-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «О защите прав потребителей» и Кодекс адрес об административных правонарушениях») (утв. приказом ГАК РФ от 20 мая 1998 г. № 160), законодательство о защите прав потребителей регулирует отношения между потребителем-гражданином, имеющим намерение заказать или приобрести либо заказывающим, приобретающим или использующим товары (работы, услуги) исключительно для личных (бытовых) нужд, не связанных с извлечением прибыли, с одной стороны, и организацией (индивидуальным предпринимателем), производящей товары для реализации потребителям (изготовителем), реализующей товары потребителям по договору купли-продажи (продавцом), выполняющей работы и оказывающей услуги потребителям по возмездному договору (исполнителем) - с другой стороны.

Согласно ст. 23 Закона «О Защите прав потребителей», за нарушение предусмотренных [статьями 20,](consultantplus://offline/ref=77AAA84143FE22ECE4030B6176AA74A28E8CAFAD4411F3CFBB77181C3CB57EEA871B137CFB2F0131S5v2L)[21](consultantplus://offline/ref=77AAA84143FE22ECE4030B6176AA74A28E8CAFAD4411F3CFBB77181C3CB57EEA871B137CFB2F0131S5vFL) и [22](consultantplus://offline/ref=77AAA84143FE22ECE4030B6176AA74A28E8CAFAD4411F3CFBB77181C3CB57EEA871B137CFB2F0132S5v3L) настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки, в размере сумма, за 285 дней просрочки, из расчета сумма х 1% х 285.

Представленный истцом расчет ответчиком не оспорен, заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательства и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, в связи с чем, как мера обеспечения она призвана стимулировать должника к надлежащему исполнению обязательства, а право снижения неустойки представлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств, независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Учитывая, что неустойка по своей правовой природе носит компенсационный характер, направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, суд полагает возможным снизить размер взыскиваемой с ответчика неустойки до сумма, что, по мнению суда, в данном случае в полной мере будет способствовать восстановлению баланса между нарушенными правами истца и мерой ответственности, применяемой к ответчику за нарушение им срока передачи объекта долевого строительства.

Также суд находит состоятельным и требования истца о взыскании с ответчика неустойки по дату фактического исполнения обязательства.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 года № 2300-1 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 в не зависимости от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

С учетом изложенного, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда сумма.

В силу п. 6 ст. 13 Закона, при удовлетворении судом требований истца в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке ответчиком, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца.

В силу п. 46 постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 года № 17, при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (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.

Таким образом, взысканию с ответчика в пользу истца подлежит штраф в размере сумма.

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. 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.

С учетом вышеизложенного, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере сумма.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования фио к ООО «Московская обувная фабрика им. фио» о взыскании ущерба, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, возмещении судебных расходов, удовлетворить.

Взыскать с ООО «Московская обувная фабрика им. фио» в пользу фио ущерб в размере сумма, неустойку в размере сумма, взыскать неустойку с 01 октября 2021 года по дату фактического исполнения обязательств, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф в размере сумма, а также государственную пошлину в размере сумма.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд, через Замоскворецкий районный суд адрес, в течение одного месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

Решение суда изготовлено в окончательной форме 04 октября 2021 года.