

КОПИЯ
ВЕРНА

115
Дело №2- /2020

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 ноября 2020 года г. Одинцово
Одинцовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Васиной Д.К.
при помощнике Зориковой Е.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по
исковому заявлению к АО
«Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания – Регион»
о взыскании денежных средств, неустойки, штрафа, компенсации морального
вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с уточнением исковых требований к АО «СЗ
«ПИК-Регион» об уменьшении цены договора в долевом строительстве
№Один1-1.8(кв)-4/_/2(1) от 16.09.2017 года заключенного между АО «СЗ
«ПИК-Регион» и _____ соразмерно выявленным строительным
недостаткам на 186 661 руб. 71 коп., то есть до 3 107 706 руб. 29 коп.;
денежные средства в размере 186 661 руб. 71 коп., уплаченные истцом по
договору участия в долевом строительстве №Один1-1.8(кв)-4/_/2(1) от
16.09.2017г.; взыскании неустойки в размере 76 531 руб. 30 коп.;
компенсации морального вреда в размере 30 000 руб. 00 коп.; штрафа в
размере 50% от присужденной судом суммы; расходов на составление
доверенности в размере 1900 руб. 00 коп.

В обоснование заявленных требований указали, что в переданной
квартире выявлены недостатки, фактическое состояние квартиры не
соответствовало требованиям нормативно-технической документации.
Рыночная стоимость устранения недостатков по результатам экспертизы
составила 183 529 руб. 86 коп. Добровольно ответчик недостатки не
устранил, ущерб не возместил.

Представитель истца в судебное заседание явился, требования
поддержал.

Ответчик АО «СЗ «ПИК-Регион» в судебное заседание не явился,
направил возражения относительно исковых требований с применением
статьи 333 ГК РФ.

Изучив материалы дела, выслушав объяснения представителя истца,
суд установил следующее.

Согласно 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст.
310 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 424 ГК РФ, изменение цены после заключения договора допускается в случаях и на условиях, предусмотренных договором, законом либо в установленном законом порядке.

Положениями ч. 2 ст. 5 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" также предусмотрено, что по соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.

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 (ч. 1 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ).

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

16 сентября 2017 года между АО «СЗ «ПИК-Регион» и 1.8(кв)-4/_/2(1) в отношении жилого помещения, однокомнатная квартира, с условным номером , этаж расположения , секция 4, общая проектная площадь 38,20 кв.м, расположенная по адресу: Московская область, Одинцовский район, г. Одинцово (бывший военный городок №315), городское поселение Одинцово, к. 1.8

В соответствии с п. 4.1 Договора, стоимость квартиры составляет 3 294 368 руб. 00 коп. Обязательства по оплате цены Договора исполнено Покупателем своевременно и в полном объеме.

В соответствии с п. 4.4. Договора, стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения общей приведенной площади объекта долевого строительства по отношению к проектной площади объекта долевого строительства более чем на 0.5 кв.м.

Однако, в соответствии со статьей 18 Закона «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе:

1. потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула);
 2. потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены;
 3. потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;
- потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков

товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

В соответствии со статьей 22 Закона "О защите прав потребителей", требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

21.01.2020г. между ответчиком и истцом был подписан передаточный акт к договору. В этот же день был составлен акт осмотра с выявленными недостатками, ответчик взял на себя обязательство устранить недостатки, в срок, не превышающий 45 дней.

Застройщик не устранил недостатки, указанные в акте осмотра.

Истцом была проведена независимая строительно-техническая экспертиза Объекта долевого строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков.

По результатам проведенной строительно-технической экспертизы Квартиры, в квартире выявлены строительные дефекты. Стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире, составляет 186 661 руб. 71 коп.

В силу ст. 557 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Согласно ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара. В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы.

25.09.2020 истец письменно обратился к ответчику с претензией о добровольном урегулировании спора. Требование истца ответчиком не удовлетворено.

При таких обстоятельствах, требования о взыскании расходов на устранение недостатков, а также уменьшение цены договора подлежат удовлетворению в полном объеме.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона "О защите прав потребителей", за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 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 рассчитана неустойка исходя из суммы 186 661 руб. 71 коп. за период с 10.10.2020г. по 19.11.2020г. которая состоит в размере 76 531 руб. 30 коп.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

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

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства законодательство предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соразмерна нарушенным интересам.

Реализация данного права обусловлена необходимостью установления баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности (вне зависимости от того, определен ее размер законом или соглашением сторон) и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного нарушения.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения № 263-О от 21.12.2000 положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Суд, учитывая мотивированное ходатайство ответчика, период просрочки, отсутствие у истцов значительных негативных последствий просрочкой исполнения обязательства, а также тот факт, что неустойка не должна являться средством обогащения, находит возможным, определить размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, в размере 50 000 руб., считая данную сумму соразмерной наступившим последствиям неисполнения обязательства.

118

119

На основании статьи 15 Закона РФ «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.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Согласно части 1 статьи 1099 ГК РФ основания и размер компенсации морального вреда определяются правилами, предусмотренными статьей 151 ГК РФ.

Пунктом 2 статьи 151 ГК РФ установлено, что при определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со статьей 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий.

При определении размера компенсации морального вреда, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истцов, суд, учитывая характер, причиненных истцам нравственных страданий, требования разумности и справедливости, считает возможным взыскать компенсацию морального вреда в сумме 5 000 руб. 00 коп.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Федерального 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно пункту 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» 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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

По правилам п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 размер штрафа определяется от присужденной судом в пользу потребителя суммы, в состав которой входит, в том числе неустойка и компенсация морального вреда.

Таким образом, размер штрафа составляет 186 661,71 руб. + 50 000 руб., + 5 000руб. ÷ 2 = 120 830, 86 руб.

Поскольку штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» представляет собой меру ответственности за неисполнение обязательства, то есть имеет ту же правовую природу, что и неустойка, то применение ст. 333 ГК РФ возможно при определении размера, как неустойки, так и штрафа.

Суд с учетом размера взысканной неустойки, компенсации морального вреда, периода нарушения исполнения обязательства, наличия мотивированного ходатайства ответчика о снижении размера штрафа, явной несоразмерности его размера, полагает необходимым применить в настоящем случае положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер штрафа до 40 000 руб. 00 коп.

Частью 1 статьи 98 ГК РФ предусмотрено, что 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 соответствии с частью 1 статьи 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Истцом было заявлено требование о взыскании расходов на составление доверенности в размере 1900 руб., что подтверждается доверенностью 50АБ5122022

Суд считает возможным взыскать в пользу истца судебные расходы на составление доверенности в размере 1900 руб.

Руководствуясь ст. ст. 12, 194-199 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования к АО «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания - Регион» о

взыскании денежных средств, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов, - удовлетворить частично.

Уменьшить цену Договора участия в долевом строительстве № Один1-1.8(кв)-4/2(1) от 16.09.2017 года заключенного между АО «Специализированный застройщик «ПИК-РЕГИОН» и соразмерно выявленным строительным недостаткам на 186 661,71 рублей, то есть до 3 107 706,29 рублей;

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Первая Ипотечная Компания - Регион» в пользу денежные средства в размере 186 661,71 рублей, уплаченные по Договору участия в долевом строительстве № Один1-1.8(кв)-4/2(1) от 16.09.2017 года, неустойку за период с 10.10.2020г. по 19.11.2020г. в размере 50 000,00 руб., штраф в размере 40 000,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000,00 руб., расходы на составление доверенности в размере 1900,00 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований, - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья

Д.К. Васина

Мотивированное решение составлено 20 ноября 2020 года.

Решение вступило в законную силу

«22» декабря 2020 г.

Судья _____

Секретарь _____

КОПИЯ ВЕРНА

судья _____

секретарь _____

Одинцовский городской суд
Московской области
пронумеровано и скреплено _____
печатью (подпись) _____ листов
подпись _____



11