

УИД:

ЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 августа 2021 года

г. Москва

Тушинский районный суд г. Москвы

в составе председательствующего судьи Максимовой Е.А.,

при секретаре Веретенниковой К.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- /21 по
иску

к АО «Специализированный
застройщик «ПИК-Регион» о взыскании денежных средств в счет стоимости
уменьшения цены договора, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа
и судебных расходов,

установил:

обратился в суд с иском к АО «Специализированный
застройщик «ПИК-Регион» о взыскании денежных средств в счет стоимости
уменьшения цены договора, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа
и судебных расходов.

В обоснование иска указал, что 04.07.2018 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № Мит-4(кв)-4/ /7(2) (АК), по которому ответчик обязался построить, а истец принять и оплатить объект долевого строительства 2-х комнатную квартиру с условным номером , проектной общей площадью 53,70 кв.м., проектной общей приведенной площадью (с учётом летних) 53,70 кв.м., расположенную на этаже, секции 4, в жилом доме по адресу: Московская обл., Красногорский район, г. Красногорск, коммунальная зона «Красногорск-Митино», корпус 3,4, в срок не позднее 31.03.2020 года. Стоимость квартиры по договору составила 6 651 926,40 руб. 24.08.2020 года между сторонами был подписан передаточный акт к договору указанного объекта. Обнаруженные в ходе осмотра объекта долевого строительства недостатки были отражены в акте осмотра квартиры и оборудования в квартире от 22.08.2020, который был передан ответчику в тот же день. Истцы обратились в экспертную организацию для оценки стоимости устранения дефектов. По результатам экспертизы, стоимость выполнения работ и материалов составит 514 832,14 руб. Поскольку ответчик в добровольном порядке выплатить неустойку и возместить убытки отказался, истец, окончательно уточнив требования в порядке ст.39 ГПК РФ, просит взыскать с ответчика денежные средства в счет уменьшения цены договора в размере 470 620,80 руб., неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований за период с 05.12.2020 по 15.07.2021 в размере 470 620,80 руб., компенсация морального вреда 30 000 руб., расходы по оплате экспертизы 20 000 руб., расходы на оформление доверенности 2200 руб., штраф.

Представитель истца по доверенности в судебном заседании исковые требования поддержал.

Ответчик в судебное заседание не явился, исковые требования не признал, суду представил письменные возражения, в которых просил применить к неустойке и штрафу ст. 333ГК РФ.

Суд, выслушав лиц, явившихся в судебное заседание, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

На основании ст.421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается.

Согласно п. 4 ст. 753 ГК РФ сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

В соответствии с п.1 ст.18 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

В силу ч.1 ст.7 ФЗ «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.

Частью 2 ст. 7 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" предусмотрено, что 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 (часть 5).

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 (часть 6).

Как установлено в судебном заседании, 04.07.2018 года между АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» (застройщик) и истцом [Имя] был заключен договор участия в долевом строительстве № Мит-4(кв)-4/...7(2) (АК).

В соответствии с п.3.1 договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объект долевого строительства.

Согласно п.3.2 договора объект долевого строительства – жилое помещение, условный номер: [номер], назначение: квартира, этаж расположения: [этаж], номер подъезда (секции): 4, проектная общая площадь: 53,70 кв.м., проектная приведенная площадь (с учетом летних помещений): 53,70 кв.м, количество комнат: 2: проектная площадь комнат: 22,20 кв.м.: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 11,30 кв.м., условный номер комнаты: 2, проектной площадью: 10,90 кв.м., проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 31,50 кв.м. в количестве 4 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 18,20 кв.м., наименование помещения: санузел, проектной площадью: 1,70 кв.м., наименование помещения: санузел, проектной площадью: 4,20 кв.м., наименование помещения: холл, проектной площадью 7,40 кв.м., расположенный в объекте недвижимости. В объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в приложении № 2 к настоящему договору.

В соответствии с п.5.1.2 Договора объект долевого строительства подлежит передаче дольщику в срок до 31.03.2020 года.

Сторонами в судебном заседании не оспаривалось, что обязательства по оплате денежных средств по договору истцами в установленном договором размере выполнены в полном объеме, что также подтверждается письменными материалами дела.

24.08.2020 г. между сторонами был подписан акт осмотра квартиры и оборудования в квартире, расположенной по адресу: Московская обл., г.

Красногорск, ул. Видная, д.3, по условиям которого был произведен осмотр квартиры и оборудования в ней, зафиксированы выявленные недостатки при приемки квартиры и оборудования в ней.

24.08.2020 года сторонами подписан передаточный акт к договору, согласно которого застройщик передал, а участник долевого строительства принял объект долевого строительства (квартиру) № _____, этаж расположения: _____, номер подъезда (секции): 4, общая площадь 53,80 кв.м., общая приведенная площадь (с учетом летних помещений): 53,80 кв.м., количество комнат: 2: фактическая площадь комнат: 22,10 кв.м.: наименование помещения: жилая комната, площадью 11,30 кв.м., наименование помещения: жилая комната, площадью 10,80 кв.м., фактическая площадь помещений вспомогательного назначения: 31,70 кв.м. в количестве 4 шт.: наименование помещения: кухня, фактической площадью: 18,20 кв.м., наименование помещения: санузел, фактической площадью: 4,10 кв.м., наименование помещения: санузел, фактической площадью: 1,70 кв.м.,наименование помещения: холл, фактической площадью 7,70 кв.м., расположенный в объекте недвижимости по адресу: Московская обл., Красногорский район, г. Красногорск, коммунальная зона «Красногорск-Митино», корпус 3,4.

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.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", по договору участия в долевом строительстве одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

В соответствии со ст. 27 Закона РФ № 2300-1 "О защите прав потребителей" следует, что исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). В договоре о выполнении работ (оказании услуг) может предусматриваться срок выполнения работы (оказания услуги), если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, как это определено с п. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" относится к существенным условиям договора участия в долевом строительстве.

Пунктом 3 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Положениями п. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ" предписано, что в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Из объяснений представителя истца следует, что 17.10.2020 года для определения стоимости устранения недостатков объекта, обнаруженных в ходе приемки, которые ответчик в добровольном порядке устранить уклонился, истец обратился в ООО «СтройПрофЭксперт», согласно заключению которого № 084/СТЭ-20 были выявлены существенные нарушения качества объекта, стоимость устранения недостатков составила 514 832,14 руб.

18.11.2020 года истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства и возмещении расходов на устранение недостатков, которая оставлена без удовлетворения.

В соответствии с пунктом 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере), следовательно бремя доказывания отсутствия строительных недостатков возлагается на АО «СЗ «ПИК –Регион».

Поскольку с вышеуказанным заключением ООО «СтройПрофЭксперт» ответчик был не согласен, то по его ходатайству определением суда от 29 марта 2021 по делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО «_____».

Согласно заключению эксперта АНО «_____» качество отделочных работ, в квартире, расположенной по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, г.Красногорск, ул. Видная, д.3, кв. _____ частично не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве от 04.07.2018 года № МИТ-4(кв)-4/ /7(2) (АК) и имеет множественные нарушения строительных норм и правил, действующего законодательства и национальных стандартов в области строительства (подробно дефекты указаны в исследовательской части с приложением фотоматериалов). Все выявленные дефекты (недостатки) отделочных работ в указанной выше квартире являются устранимыми.

Общая стоимость работ по устранению недостатков составляет 470 620,80 руб. в уровне цен на апрель 2021 года.

Таким образом, вышеназванным экспертным заключением доказано, что объект долевого строительства был построен с нарушением технических регламентов и установленных в законе обязательных требований, и передан истцу застройщиком с недостатками, которые не устранены.

Вышеуказанное экспертное заключение принято судом в качестве допустимого доказательства, поскольку оно было проведено компетентным лицом, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, никем не оспорено. Заключение эксперта полностью соответствует требованиям ст.86 ГПК РФ, Федерального закона от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», оно дано в письменной форме, содержит подробное описание проведенного исследования, анализ имеющихся данных, результаты

исследования, конкретные ответы на поставленные вопросы, является последовательным, не допускает неоднозначного толкования.

Учитывая, что требования к застройщику предъявлены истцом в течение гарантийного срока, в соответствии с частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, истцы имеют право на возмещение им расходов на устранение выявленных недостатков объекта долевого строительства.

В результате проведенных исследований экспертом установлено, что стоимость устранения выявленных недостатков в квартире № _____, расположенной по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д.3, составляет 470 620,80 руб.

При таких обстоятельствах, учитывая все вышеизложенное, и тот факт, что отделочные работы были выполнены ответчиком с недостатками, суд удовлетворяет иски истца и взыскивает с ответчика стоимость устранения недостатков в размере 470 620,80 руб.

Согласно части 8 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В соответствии со ст.22 Закона о защите прав потребителей, требования потребителя о возмещении расходов на устранение недостатков товара подлежат удовлетворению уполномоченной организацией в течение 10 дней.

Досудебная претензия была получена ответчиком 24.11.2020 года. Соответственно, предельный срок удовлетворения требований истца - 05.12.2020 года.

Учитывая изложенное, суд взыскивает с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока удовлетворения требований потребителя по устранению недостатков, размер которой за период с 05.12.2020 года по 15.07.2021 составил 1 044 778,18 руб., согласно следующего расчета: $470\,620,80 \times 222 \times 1\%$, ограничивая данную сумму размером 470 620,80 руб. (стоимость устранения недостатков).

Однако, в соответствии со ст. 333 ГК РФ суд, с учетом фактических обстоятельств дела, считает возможным уменьшить размер взыскиваемой неустойки соразмерно последствиям нарушения обязательств до 50 000 руб. и которая не ниже размера ответственности за нарушение обязательств, установленных п.1 ст. 395 ГК РФ.

Применяя положения ст. 333 ГК РФ, суд исходит из того, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствия нарушения обязательств. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

В п. 10 Решения Конституционного Суда РФ от 23.04.2015 "Об утверждении обзора практики Конституционного Суда Российской Федерации за первый квартал дата" Конституционный Суд выявил смысл положений п. 1 ст. 333 ГК РФ, согласно которым суд вправе уменьшить подлежащую уплате неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Приведенное решение Конституционного Суда РФ от 23.04.2015, "Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", - не содержит в себе разъяснений о минимальном пределе размера неустойки, до которого она подлежит уменьшению применительно к ст. 333 ГК РФ. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 17 от 28.06.2012 года "О рассмотрении гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" также не содержит в себе таких разъяснений.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", с учетом принципа разумности и справедливости суд взыскивает с ответчика в пользу каждого из истцов в счет компенсации морального вреда в размере 5000 руб.

В силу ч. 6 ст. 13 Закона "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.

Поскольку ответчиком в добровольном порядке не удовлетворены требования истцов, суд взыскивает с ответчика в пользу каждого из истцов штраф

в размере 50% от присужденной судом суммы в размере 262 810,40 руб. в пользу истца из расчета $((470\ 620,80 + 50\ 000 + 5\ 000) / 2)$.

Оснований к снижению суммы штрафа суд не усматривает, поскольку штраф определен от неустойки, размер которой уже был снижен судом.

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

Ст. 94 ГПК РФ установлено, что к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей, суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам.

В соответствии со ст. 95 ГПК РФ эксперты, специалисты и переводчики получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения экспертам, специалистам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами, специалистами.

Согласно части 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 2 статьи 96 данного Кодекса.

Суд, распределяя между сторонами расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 20 000 руб., исходит из того, что данные расходы подлежат взысканию со стороны ответчика, пропорционально удовлетворенным требованиям по ст. 98 ГПК РФ и учитывая, что истцом были заявлены требования о взыскании денежной суммы в возмещения ущерба в размере 514 832,14 руб., тогда как исковые требования истцов удовлетворены в размере 470 620,80 руб., то есть 91,4% от суммы заявленных требований, приходит к выводу о том, что со стороны ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по досудебной экспертизе в размере 18 280 руб., расходы по оформлению доверенности в пользу истца в размере 2 200 руб.

В силу ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета адрес государственную пошлину в размере 8706,21 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования к АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» о взыскании денежных средств в счет стоимости уменьшения цены договора, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов, удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик ПИК-Регион» в пользу стоимость устранения строительных недостатков в размере 470 620 руб. 80 коп., неустойку за период с 05.12.2020 года по 15.07.2021 года в размере 50 000 руб., компенсацию морального вреда в

размере 5 000 руб., штраф в размере 262 810 руб. 40 коп., расходы по оценке в размере 18 280 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 2200 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с АО СЗ «ПИК-Регион» госпошлину в доход бюджета города Москвы в размере 8706 руб. 21 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья:



Решение изготовлено в окончательной форме 10 сентября 2021г.

==