

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

21 января 2021 года Королёвский городской суд Московской области в составе:

судьи Ромашина И.В.,

при секретаре Мамедове Э.З.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «Гранель» о защите прав

потребителей,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском к ООО «Гранель», в котором, с учетом уточнений, просит признать недействительными абз. 4-5 п. 9.3 договора об участии в долевом строительстве жилого дома №БОЛ-К17/18-К- /ИП/А от 14.05.2019 г.; взыскать денежные средства в счет стоимости устранения строительных недостатков в размере 100 647 руб. 00 коп, неустойку за период с 08.08.2020 г. по 15.10.2020 г. в размере 125 808 руб. 75 коп., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб. 00 коп., штраф, компенсацию расходов на проведение оценки стоимости устранения недостатков в размере 18000 руб. 00 коп., расходы по оплате юридических услуг в размере 30 000 руб. 00 коп.

В обоснование заявленных требований истец указывает на то, что 14 мая 2019 года между ООО «Гранель» и _____ был заключен Договор об участии в долевом строительстве жилого дома № БОЛ-К17/18-К- /ИП/А.

Согласно п. 2.1 указанного Договора Застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить Объект и после получения Разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Квартиру.

В соответствии с п. 1.1, п. 2.1 Договора Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира со строительным номером _____, расположенная в секции 7, на 3 этаже дома по строительному адресу: Московская обл., г. Королев, мкрн. Болшево, ул. Полевая, д. 9, поз. 17/18, общей площадью 52,5 кв.м.

Согласно п. 4.2 Договора цена Договора составляет денежную сумму в размере 3 690 749 руб. 00 коп. Указанная стоимость уплачена истцом в полном объеме в порядке, установленном п. 4.4 Договора.

В силу п. 9.1 Договора Застройщик обязался передать Участнику объект долевого строительства надлежащего качества.

Истец указывает, что при осмотре объекта 30.06.2020 г. выяснилось, что квартира имеет строительные недостатки, что свидетельствует о ненадлежащем исполнении ответчиком возложенных на него обязательств по

Договору. В тот же день, по настоянию ответчика, был подписан передаточный акт к Договору, которым ответчиком передана истцу вышеуказанная квартира в состоянии, имевшемся на дату осмотра, объекту присвоен почтовый адрес: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, мкр. Болшево, Бурковский пр-д, д. 52, корп. 2, кв. общая площадь - 52,8 кв.м.

28 июля 2020 года ответчику была направлена претензия с просьбой выплатить стоимость устранения строительных недостатков, однако претензия истца осталась без ответа.

В судебном заседании представитель истца поддержала заявленные требования, просила их удовлетворить по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ООО «Гранель» просил в удовлетворении иска отказать по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению в части, учитывая следующее.

В соответствии с п.1 ст.4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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.

Из материалов дела следует, что 14 мая 2019 года между ООО «Гранель» и был заключен Договор об участии в долевом строительстве жилого дома № БОЛ-К17/18-К-С/ИП/А, по условиям которого, ответчик обязался в предусмотренный срок, своими силами и с привлечением других лиц, построить Объект и после получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию, не позднее 30 июня 2020 года, передать истцу Объект долевого строительства - двухкомнатную квартиру со строительным номером , расположенную в секции 7, на 3 этаже дома по строительному адресу: Московская обл., г. Королев, мкрн. Болшево, ул. Полевая, д. 9, поз. 17/18, общей площадью 52,5 кв.м., а истец обязался уплатить обусловленную договором цену 3 690 749,00 руб. (л.д.09-17).

Обязательства истца по оплате по договору были исполнены в полном объеме, что ответчиком не отрицается, и подтверждается материалами дела (л.д.18-20, 21).

27.03.2020 года застройщиком ООО «Гранель» было получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (л.д. 219).

Как установлено судом, 30.06.2020 года между сторонами был подписан передаточный акт к Договору, которым ответчиком передана истцу

вышеуказанная квартира в состоянии, имевшемся на дату осмотра, объекту присвоен почтовый адрес: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, мкр. Болшево, Бурковский пр-д, д. 52, корп. 2, кв. , общая площадь - 52,8 кв.м. (л.д. 21)

Истец указывает на то, что при осмотре объекта 30.06.2020 г. выяснилось, что квартира имеет строительные недостатки, и у нее имелись основания для отказа в принятии объекта долевого строительства, в связи с наличием существенных недостатков, однако по настоянию ответчика, был подписан передаточный акт.

С целью определения качества выполненных застройщиком работ истцом был вызван независимый строительно-технический эксперт. На осмотр квартиры представитель застройщика приглашался телеграммой от 22.06.2020 г., сведений о его участии в осмотре нет.

На основании договора на выполнение работ по строительно-технической экспертизе № 156/СТЭ/ФЛ от 22.06.2019 г. специалистом ООО «СтройПрофЭксперт» Помешкиным Е.Н. подготовлено заключение №042/СТЭ-20 от 15.07.2020 г. в области строительно-технической экспертизы.

Согласно заключению специалиста № 042/СТЭ-19 в области строительно-технической экспертизы от 15.07.2020 г. стоимость ремонтных работ по устранению дефектов в Квартире составляет 148 467 руб. 90 коп.

В соответствии с частью 1 статьи 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. 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.

Частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика 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.

На основании частей 1, 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон. К передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве.

В соответствии с пунктом 4 статьи 12 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей" изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Согласно разъяснению, содержащемуся в абзаце первом пункта 28 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. № 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) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается судом только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком.

Из материалов дела следует, что в ответ на претензии истца, содержащие перечисления недостатков квартиры, застройщик неоднократно указывал о намерении организовать инспекцию с целью проверки доводов претензий, однако в связи с отсутствием истца по адресу спорной квартиры, доступ в нее, комиссии, состоящей из представителя ответчика, управляющей компании и генерального подрядчика предоставлен не был.

Кроме того, ответчик ссылался на условия пункта 9.3 договора № БОЛ-К17/18-к- /ИП/А об участии в долевом строительстве жилого дома от 14 мая 2019 года, согласно которому срок устранения недостатков не может быть установлен менее 60 рабочих дней.

Согласно ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 истец имеет право потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков

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

28.07.2020 года Истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием устранения выявленных недостатков.

Согласно ст. 22 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Таким образом, требования истца должны были быть удовлетворены ответчиком не позднее 08.08.2020 г., однако до настоящего времени денежные средства истцу не поступали, ответ на претензию не направлялся, недостатки не устранены.

Между тем, в соответствии с п.1 ст.16 Закона РФ "О защите прав потребителей", условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Приведенные абз. 4,5 пункта 9.3 Договора ущемляют права истца, как потребителя, в части устранения выявленных недостатков объекта долевого строительства, в связи с чем приведенные абзацы пункта договора суд полагает признать недействительными.

Не согласившись с представленным истцом заключением специалиста об оценке стоимости работ по устранению недостатков, судом по ходатайству ответчика в ходе судебного разбирательства была назначена строительно-техническая экспертиза.

Согласно экспертному заключению ООО « » стоимость устранения недостатков в квартире составляет 100 647,00 руб.

При рассмотрении настоящего спора по существу сторонами не было указано на наличие каких-либо оснований сомневаться в правильности заключения судебной экспертизы. Суд принимает результаты данной экспертизы в качестве надлежащего доказательства.

Согласно уточненному исковому заявлению истец просит взыскать с ответчика сумму 100 647,00 руб.

В соответствии с п. 2 ст. 18 Закона РФ "О защите прав потребителей" в связи с приобретением некачественного товара вправе предъявить требования, указанные в п. 1 ст. 18 Законом РФ "О защите прав потребителей", в том числе требование о возмещении расходов на устранение выявленных недостатков, непосредственно к продавцу.

Поскольку экспертным заключением подтвержден факт не в полной мере соответствия жилого помещения обязательным нормам и требованиям, а также были выявлены значительные и малозначительные дефекты, возникшие в процессе постройки квартиры, суд считает требования истца обоснованными и приходит к выводу о взыскании с ответчика ООО

«Гранель» в пользу истца стоимость восстановительного ремонта в размере 100 647,00 руб.

При определении размера подлежащей взысканию в связи с нарушением срока исполнения обязательств неустойки суд не может принять во внимание представленный истцом расчет размера неустойки за период с 08.08.2020 г. по 15.10.2020 г., на сумму 125 808,00 руб., поскольку размер взыскиваемой неустойки за нарушение соответствующих сроков определяется в соответствии со статьей 28 (пункт 5) Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей"

Так, Согласно пункту 1 статьи 31 и Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1, 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.

Пунктом 5 статьи 28 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" установлено, что 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 (пени) 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).

Таким образом, размер подлежащей взысканию неустойки за период с 08.08.2020 г. по 15.10.2020 г. определяется следующим образом: $100\ 647,00 \times 125 \times 3\% = 377\ 426,25$ руб.

Вместе с тем, сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги), то есть не может превышать 100 647,00 руб.

Представитель ответчика просил суд снизить размер неустойки, ссылаясь на её несоразмерность последствиям нарушенного обязательства.

В соответствии с п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В силу п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Оценив соразмерность предъявленной, к взысканию суммы неустойки последствиям неисполнения обязательств, суд приходит к выводу о том, что ответственность, которую просит истец возложить на ответчика, является чрезмерно высокой.

На основании изложенного, учитывая период просрочки исполнения обязательства, отсутствие каких-либо вредных последствий для истца, суд по ходатайству представителя ответчика применяет ст.333 ГК РФ, и снижает размер неустойки, подлежащей взысканию до 20 000 рублей.

На основании ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей», подлежащей применению к спорным правоотношениям, поскольку судом установлено нарушение прав истца как потребителя, с ответчика подлежит взысканию компенсация морального вреда, размер которой суд, с учетом обстоятельств дела и объема нарушенных прав, определяет в размере 3 000 руб.

Кроме того, на основании п.6 ст.13 Закона РФ «О защите прав потребителей», с ответчика подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, поскольку судом установлено, что истец обращался к ответчику в досудебном порядке с претензией о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая не была добровольно удовлетворена.

Кроме того, на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», с ответчика подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, в размере пятьдесят процентов, от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, но также с применением ст.333 ГК РФ, поскольку сумма неустойки снижена судом, а именно в размере 20 000,00 рублей.

В силу ст.98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на проведение оценки стоимости устранения недостатков в размере 18 000 руб. 00 коп., а также расходы по оплате юридических услуг, с учетом положения ст.100 ГПК РФ, в размере 20 000 рублей, что по мнению суда является разумным пределом.

На основании изложенного искомые требования подлежат удовлетворению частично.

В связи с частичным удовлетворением иска, с ООО «Гранель» в доход государства подлежит взысканию госпошлина в размере 3 913 руб. 00 коп.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования . . .
удовлетворить частично.

к ООО «Гранель» –

Признать недействительным абз. 4-5 п. 9.3 Договора об участии в долевом строительстве жилого дома № БОЛ-К17/18-К- /ИП/А от 14.05.2019г.

Взыскать с ООО «Гранель» в пользу [redacted] денежные средства в счет стоимости устранения строительных недостатков в размере 100 647 руб. 00 коп, неустойку за период с 08.08.2020 г. по 15.10.2020 г. в размере 20 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб. 00 коп., штраф в размере 20 000 руб. 00 коп., компенсацию расходов на проведение оценки стоимости устранения недостатков в размере 18000 руб. 00 коп., расходы по оплате юридических услуг в размере 20 000 руб. 00 коп.

Взыскать с ООО «Гранель» в доход государства государственную пошлину в сумме 3 913 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в апелляционном порядке через Королёвский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья



И.В. Ромашин

Мотивированное решение изготовлено 05 марта 2021 года

Судья



И.В. Ромашин





Королёвский городской суд
Московской области
Пронумеровано и скреплено
печатью _____ листов
Подпись _____

//