

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

13 мая 2021 года

город Москва

Лефортовский районный суд города Москвы в составе:
 председательствующего судьи Войцехович Н.В.
 при помощнике судьи Мефодиной Т.С.,
 рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № [] по иску
 [] к ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» о
 взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации
 морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец [] обратился в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, мотивировав свои требования тем, что 04.02.2018 года между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № Сал-14.2(кв)-8/5/4(2) (АК), в соответствии с условиями которого ответчик обязался передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартиру № [], расположенную по адресу: г. Москва, пос. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 22/1, корп. 7 строения 1,2,3. Квартира передана истцу на основании передаточного акта 01.07.2020. С целью определения качества выполненных застройщиком работ истец обратился к независимому эксперту. Согласно экспертному заключению стоимость устранения выявленных дефектов составляет 570 396,21 руб. Направленная истцом ответчику претензия оставлена последним без удовлетворения.

Истец с учетом уточнений исковых требований просит уменьшить цену договора участия в долевом строительстве и взыскать в свою пользу стоимость устранения недостатков квартиры в размере 470 377,28 руб., неустойку за нарушение срока выплаты стоимости устранения строительных недостатков за период с 01.01.2021 года по 28.04.2021 года в размере 470 377,28 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф, расходы на проведение экспертизы в размере 25 000 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 2 400 руб.

Истец [] в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте рассмотрения дела, обеспечил явку своего представителя [], который в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивал.

Представитель ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте рассмотрения дела, представил возражения на исковое заявление, согласно которым просил в иске отказать, в случае удовлетворения исковых требований, просил применить положения ст. 333 ГК РФ к штрафным санкциям.

Выслушав лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, проверив письменные материалы дела, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу требований 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 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 настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 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 - 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.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно п. 1 ст. 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ 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.

Согласно ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, 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 иным недостатком, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, 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 (ч. 2).

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 предусмотрено договором (ч. 5).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 5.1).

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии,

такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд (ч. 6).

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 (ч. 7).

В силу статьи 1 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», отношения в области защиты прав потребителя регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», а также принимаемыми в соответствии с ним иными федеральными законами и правовыми актами Российской Федерации.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии со ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Как следует из материалов дела, 04.02.2018 года между ООО «ТИРОН» как застройщиком и _____ как участником долевого строительства заключен договор участия в долевом строительстве № Сал-14.2(кв)-8/5/4(2) (АК).

Объектом долевого строительства согласно пунктам 1.1, 3.2 договора является жилое помещение со следующими характеристиками: условный номер: _____, назначение: квартира, этаж расположения: _____, номер подъезда (секции): 8, проектная общая площадь: 67,40 кв.м, проектная общая приведенная площадь (с учетом летних помещений): 67,40 кв.м, количество комнат: 2, расположенное в многоквартирном доме, строящемся с привлечением денежных средств участников долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. 22/1, корп. 14.

В соответствии с п. 4.1 Договора, на момент подписания цена договора составляет 6 327 781,60 руб.

Обязательства по договору в части оплаты цены договора исполнены участником долевого строительства в полном объеме, что не оспаривалось ответчиком.

Согласно документам, представленным представителем ответчика, объект долевого строительства по адресу: г. Москва, пос. Московский, ул. Саларьевская, д. 16, корп. (строительный адрес: г. Москва, НАО, пос. Московский, в районе д. Саларьево, уч. 22/1 (I очередь)) введен в эксплуатацию 25.03.2020.

01.07.2020 при осмотре квартиры истцом был выявлен ряд недостатков объекта долевого строительства, которые указаны в акте осмотра квартиры и оборудования квартиры № , расположенной в жилом доме по адресу: г. Москва, пос. Московский, ул. Саларьевская, д. 16, к. 3, подписанном представителем Застройщика. По настоящему акту застройщик обязался исправить выявленные недостатки в течении 45 дней. Данные обстоятельства стороной ответчика не оспаривались.

На основании передаточного акта от 01.07.2020 к договору участия в долевом строительстве № Сал-14.2(кв)-8/5/4(2) (АК) от 04.02.2018 г. объект долевого строительства (квартира) передан истцу.

Как следует из акта комиссионного обследования № СП14-8-ЭТ.5-4(752)-12.11.20 12.11.2020 года, комиссией ПАО «Группа Компаний ПИК» установлено наличие строительных недостатков в жилом помещении по адресу: г. Москва, пос. Московский, ул. Саларьевская, д. 16, корп. 3, кв. .

По инициативе истца была произведена независимая строительно-техническая экспертиза объекта долевого строительства с целью определения качества выполненных застройщиком работ.

Согласно представленному истцом заключению специалиста ООО «СтройПрофЭксперт» № 112/СТЭ-20 от 26.11.2020 в области строительно-технической экспертизы, проведенной на объекте, расположенном по адресу: г. Москва, пос. Московский, ул. Саларьевская, д. 16, корп. 3, кв. , фактическое состояние квартиры не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации, а также не отвечает иным обязательным требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Выявленные дефекты и несоответствия требованиям действующей нормативно-технической документации представлены в таблице № 1 заключения, стоимость устранения выявленных дефектов составляет 570 396,21 руб.

17.12.2020 истец направил в адрес ответчика претензию с требованием о возмещении расходов на устранение строительных недостатков, претензия получена ответчиком 21.12.2020, однако требования оставлены без удовлетворения.

Определением суда от 04.03.2021 года, по ходатайству представителя ответчика, была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО « ».

Согласно заключению эксперта № 2-867/2021 в квартире, расположенной по адресу: г. Москва, п. Московский, ул. Саларьевская, д. 16, корп. 3, кв. , имеются недостатки (дефекты) в части соответствия строительным нормам и правилам. Выявленные недостатки подробно описаны и проиллюстрированы в исследовательской части заключения в таблице № 1. Причиной возникновения выявленных в квартире недостатков (дефектов) являются некачественно выполненные строительно-монтажные работы. Выявленные недостатки и причины их возникновения описаны в исследовательской части заключения в таблице № 1. Стоимость работ и материалов для устранения недостатков (дефектов) в квартире составляет 470 377,28 руб.

Суд, оценивая данное заключение эксперта, приходит к выводу, что оно оформлено надлежащим образом, соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ, научно обоснованные выводы эксперта представляются суду ясными и понятными. Экспертное исследование полностью соответствует требованиям гражданско-процессуального закона и ФЗ

государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», удостоверено подписью проводившего его эксперта, стаж работы и квалификация которого, не вызывает у суда сомнений в части компетенции, и скреплено печатью учреждения, в котором оно проводилось, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что требования истца в части взыскания с ответчика расходов на устранение недостатков в переданном ему по договору долевого участия объекте долевого строительства являются обоснованными и подлежат удовлетворению в сумме 470 377,28 руб.

В силу ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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 № 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 № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно п. 1 ст. 23 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 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.

В соответствии со ст. 22 Закона 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.

Претензия истца получена ответчиком 21.12.2020, следовательно срок удовлетворения требований о соразмерном уменьшении цены договора истек 31.12.2020 года.

Согласно уточненному исковому заявлению, истец просит взыскать неустойку за период с 01.01.2021 года по 28.04.2021 года.

За указанный период (118 дн.) размер неустойки за нарушение срока удовлетворения требований истца следует исчислять следующим образом: $470\,377,28 \times 1\% \times 118 = 555\,045,19$ руб., с учетом положений абзаца 4 пункта 5 статьи 28 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 г. № 2300-1 "О защите прав потребителей" размер неустойки составляет 470 377,28 руб.

Ответчиком заявлено о применении к требованиям истца о взыскании неустойки и штрафа положений ст. 333 ГК РФ.

При рассмотрении вопроса о размере неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд исходит из того, что на основании ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер неустойки, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям

нарушения обязательства. В письменных возражениях на иск представителем ответчика заявлено ходатайство об уменьшении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от 21 декабря 2000 года № 263-0, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мере ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. 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 свободным определением размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 333 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание стоимость объекта недвижимого имущества, период допущенной ответчиком просрочки исполнения обязательств, степень вины ответчика, характер и последствия нарушения прав истцов, исходя из принципов разумности и справедливости, с учетом баланса интересов обеих сторон, суд находит возможным в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ уменьшить размер неустойки до 60 000 руб. поскольку заявленная к взысканию истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

Оснований для взыскания неустойки в ином размере суд не усматривает.

Требование истца о взыскании неустойки за нарушение срока возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, начисленной за период со дня следующего за днем вынесения решения по день фактического исполнения обязательств, в размере 1% от стоимости устранения строительных недостатков за каждый день просрочки, не подлежит удовлетворению, поскольку истцом заявлены неконкретные требования о взыскании неустойки на будущее время, размер которых в настоящее время невозможно установить.

Разрешая требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда, суд исходит из того, что в данной части на спорные правоотношения распространяются положения Закона Российской Федерации от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей».

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя; размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае определяется судом с учетом характера причиненного потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Принимая во внимание, что в судебном заседании нашел подтверждение ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу о том, что требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда подлежит удовлетворению частично. С учетом требований разумности, соразмерности и справедливости суд определяет размер денежной компенсации равным 5 000 руб.

Так как ответчик в добровольном порядке законные требования истца не исполнил, ответственность ответчика в пользу истца подлежит взысканию штрафа, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

При рассмотрении вопроса о соразмерности штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», последствиям нарушенного обязательства, суд приходит к выводу о

размер штрафа подлежит уменьшению, поскольку взыскание штрафа в полном объеме будет несоразмерно последствиям нарушенного ответчиком обязательства.

При таких обстоятельствах суд полагает, что в данной ситуации справедливым и разумным размером штрафа, подлежащим взысканию с ответчика в пользу истца в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», будет являться денежная сумма в размере 50 000 руб.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ, учитывая представленные истцом доказательства несения судебных расходов, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию понесенные расходы на проведение экспертизы и подготовку экспертного заключения в размере 25 000 руб., расходы на оформление доверенности в размере 2 400 руб.

Учитывая, что в соответствии с пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36 НК РФ истец был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд, в силу ч. 1 ст. 98 и ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, а также учитывая положения п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», с ответчика в доход бюджета города Москвы подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, то есть в размере 8803,77 руб.

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

РЕШИЛ:

исковые требования к ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать в счет уменьшения цены договора с ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» в пользу [] расходы на устранение недостатков в размере 470 377 руб. 28 коп., неустойку в размере 60 000 руб.00 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. 00 коп., штраф в размере 50 000 руб. 00 коп., расходы на проведение экспертизы и подготовку экспертного заключения в размере 25 000 руб. 00 коп., расходы на оформление доверенности в размере 2 400 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» в доход бюджета субъекта РФ – города федерального значения Москва государственную пошлину в размере 8803 руб. 77 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд города Москвы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Н.В. Войцехович



ГОЛЫЙ ПЕШКА

Владимирский районный суд города М. 11

Судья

Серебрян

