



**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

02 марта 2021 года

город Москва

Лефортовский районный суд города Москвы в составе:  
председательствующего судьи Войцехович Н.В.  
при секретаре судебного заседания Никольском Е.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- /2021 по иску  
к ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» о  
взыскании стоимости устранения строительных недостатков, компенсации морального  
вреда, штрафа, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратилась в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, мотивировав свои требования тем, что 11.11.2017 между и ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» был заключен договор участия в долевом строительстве № Сал-7.2(кв)-6/ /5(1). Объектом долевого строительства по договору является жилое помещение со следующими характеристиками: условный номер: , назначение: квартира, этаж расположения: \_\_, номер подъезда (секции): 6, проектная общая площадь: 39,40 кв.м, количество комнат: 1, в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. 22/1, корпус 7, строения 1, 2, 3. В соответствии с п. 4.1 Договора, цена договора определена сторонами в размере 4 646 048 руб. Обязательства по оплате договора исполнены истцом в полном объеме. Акт приема-передачи подписан сторонами 06.11.2019.

В ходе приемки объекта долевого строительства, истцом был выявлен ряд строительных недостатков. Согласно заключению специалиста ООО «СтройПрофЭксперт» № 056/СТЭ-20 в области строительно-технической экспертизы, проведенной на объекте, стоимость устранения выявленных дефектов в указанном объекте составляет 381 126,30 руб. 07.09.2020 истец направил в адрес ответчика претензию о выплате стоимости устранения строительных недостатков, которая оставлена без ответа.

С учетом уточнений, сделанных в ходе судебного разбирательства, истец просит взыскать в свою пользу в счет уменьшения покупной цены объекта долевого строительства денежную сумму в размере 307 052,93 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф, неустойку за просрочку выполнения требований потребителя за период с 24.09.2020 по 02.03.2021 в размере 307 052,93 руб., расходы на проведение строительно-технической экспертизы в размере 15 000 руб., расходы по отправке телеграммы в адрес ответчика в размере 385,38 руб., расходы по направлению претензии в адрес ответчика в размере 225,64 руб.

Истец в судебное заседание не явилась, обеспечила явку своего представителя который в судебном заседании на удовлетворении уточненных исковых требований настаивал.

Представитель ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» Лапин А.А. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований по доводам письменных возражений, в случае удовлетворения исковых требований, просил применить положения ст. 333 ГК РФ.

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 ГК РФ и по правилам ст. 67 ГК 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, а 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 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 (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 не 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, что 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, 11.11.2017 между ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» как застройщиком и \_\_\_\_\_ как участником долевого строительства заключен договор участия в долевом строительстве № Сал-7.2(кв)-6/ /5(1).

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): 6, проектная площадь: 39,40 кв.м, проектная общая приведенная площадь (с учетом летних помещений): 39,40 кв.м, количество комнат: 1, расположенное в строящемся многоквартирном жилом доме по строительному адресу: г. Москва, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч. 22/1, корпус 7, строения 1, 2, 3.

В соответствии с п. 4.1 Договора, на момент подписания цена договора определяется как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство Объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика и составляет 4 646 048 руб.

Договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве 30.11.2017.

Как указывает истец в своем исковом заявлении и не оспаривалось представителем ответчика, \_\_\_\_\_ оплатила полностью стоимость объекта долевого строительства в размере 4 646 048 руб.

На основании передаточного акта от 06.11.2019 к договору участия в долевом строительстве № Сал-7.2(кв)-6/1 /5(1) от 11.11.2017 объект долевого строительства (квартира) передан истцу.

В ходе приемки объекта долевого строительства, истцом был выявлен ряд строительных недостатков, которые были указаны в актах комиссионного обследования № СП7-СТР.2-6-ЭТ.11-5(730)-13-12-19 от 13.12.2019 и № СП7-СТР.2-6-ЭТ.11-5(730)-31.01.20 от 31.01.2020, подписанных представителем Застройщика. По настоящим актам застройщик обязался исправить выявленные недостатки в течении 45 дней. Данные обстоятельства стороной ответчика не оспаривались.

С целью определения стоимости работ по устранению указанных недостатков \_\_\_\_\_ обратилась к ООО «СтройПрофЭксперт», согласно отчету № 056/СТЭ-20 от 27.08.2020 в области строительно-технической экспертизы, проведенной на объекте, расположенном по адресу: г. Москва, п. Московский, ул. Саларьевская, д. 14, корп. 3, кв. \_\_\_\_\_, стоимость устранения дефектов в квартире № \_\_\_\_\_, составляет 381 126,30 руб. с учетом НДС.

06.09.2020 истец направила в адрес ответчика претензию с требованием уплатить стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства. Претензия получена ответчиком 14.09.2020, однако, как указывает истец, требования оставлены без удовлетворения.

Определением суда от 03.12.2020, по ходатайству представителя ответчика, была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «\_\_\_\_\_» (после смены наименования ООО «\_\_\_\_\_»).

Согласно экспертному заключению от 02.02.2021 по результатам осмотра квартиры экспертом был выявлен ряд дефектов и недостатков. Указанные дефекты сведены в таблицу № 1 с указанием нормативных документов, регламентирующих данные работы. Качество объекта долевого строительства – жилого помещения квартиры, расположенного в многоквартирном доме по адресу: Москва, пос. Московский, ул. Саларьевская, д. 14, корп. 3, кв. \_\_\_\_\_, 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 о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения выявленных недостатков объекта долевого строительства составляет 307 052,93 руб.

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

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.

Оценив представленные доказательства в соответствии с положением ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу об уменьшении цены договора участия в долевом строительстве № Сал-7.2(кв)-6/\_/5(1) от 11.11.2017, заключенного между ООО «Специализированный застройщик «ТИРОН» и \_\_\_\_\_, на 307 052,93 руб. Поскольку истцом были оплачены денежные средства по договору участия в долевом строительстве в размере 4 646 048 руб., сумма в размере 307 052,93 руб. подлежит взысканию с ответчика.

Оснований для освобождения ответчика от ответственности судом не установлено.

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.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара.

Как следует из актов комиссионного обследования № СП7-СТР.2-6-ЭТ.11-5(730)-13-12-19 от 13.12.2019 и № СП7-СТР.2-6-ЭТ.11-5(730)-31.01.20 от 31.01.2020, застройщик обязался исправить выявленные недостатки в течение 45 дней, то есть не позднее 27.01.2020 и 16.03.2020 соответственно.

Согласно уточненному исковому заявлению, истец просит взыскать неустойку за период с 24.09.2020 по 02.03.2021.

Между тем, в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 423 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве», при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и

о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021 г.

В силу указанного Постановления неустойка за нарушение срока удовлетворения требований истца подлежит начислению с 01.01.2021.

По состоянию на 02.03.2021 размер неустойки за нарушение срока удовлетворения требований истца о соразмерном уменьшении цены договора за период с 01.01.2021 по 02.03.2021 (61 день) следует исчислять следующим образом:  $307\,052,93 \times 1\% \times 61 = 187\,302,29$  руб.

Отвечиком 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 мерой 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 свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - 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.

Принимая во внимание стоимость объекта недвижимого имущества, период допущенной ответчиком просрочки исполнения обязательств, степень вины ответчика, характер и последствия нарушения прав истца, исходя из принципов разумности, справедливости, с учетом баланса интересов обеих сторон, суд находит возможным в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ уменьшить размер неустойки до 50 000 руб., поскольку заявленная к взысканию истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

Оснований для взыскания неустойки в ином размере суд не усматривает.

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 причиненных 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 факт 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 данной компенсации равным 5 000 руб.

Так как ответчик в добровольном порядке законные требования истца не исполнил, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф, 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 том, 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 60 000 руб.

В силу ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию понесенные расходы на проведение строительно-технической экспертизы в размере 15 000 руб., расходы по отправке телеграммы в адрес ответчика в размере 385,38 руб., расходы по направлению претензии в адрес ответчика в размере 225,64 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 субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москва подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, то есть в размере 7 070,53 руб.

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

#### РЕШИЛ:

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

Взыскать в счет уменьшения цены договора с ООО Специализированный застройщик «ТИРОН» в пользу расходов на устранение недостатков в размере 307 052 руб. 93 коп., неустойку за период с 01.01.2021 по 02.03.2021 в размере 50 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 60 000 руб., расходы на проведение экспертизы и подготовки экспертного заключения в размере 15 000 руб., расходы по направлению телеграммы в размере 385 руб. 38 коп., расходы по направлению претензии в размере 225 руб. 64 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 7070 руб. 53 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



11