

РЕШЕНИЕ



Именем Российской Федерации

09 августа 2021 года

г. Москва

Нагатинский районный суд в составе председательствующий судья Рошин О.Л., при секретаре Ремневой А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № _____ по иску _____ к АО «Холдинговая компания «СУИхолдинг» о защите прав потребителя, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

_____ обратились в суд с иском к АО «Холдинговая компания «СУИхолдинг» о защите прав потребителя, взыскании денежных средств, в обоснование которого указали, что 14.08.2019 г. сторонами был заключен ДДУ, по которому истцы оплатили 9 178 689, 80 руб., а ответчик обязался построить и передать истцу квартиру в установленный срок до 27.01.2021 г.

Квартира была передана истцам по акту 06.03.2020 г. с нарушением срока передачи, при этом в квартире имелись существенные дефекты, допущенные при строительстве, размер устранения дефектов по выводам представленной истцами оценки 315 371,03 руб.

Указанную сумму 315 371,03 руб. истцы просят взыскать с ответчика в счет соразмерного уменьшения стоимости объекта ДДУ (квартиры), вызванного недостатками строительства.

Кроме того, истцы просят взыскать неустойку за нарушение срока передачи квартиры с 27.01.2021 г. по 06.03.2021 г. в размере 98 823,89 руб. и неустойку по ст. 23 ЗПП (1% в день) за период с 08.04.2021 г. (даты когда ответчик не исполнил требования истцов о соразмерном уменьшении стоимости квартиры из за недостатков)

12.04.2021 г. в размере 12 614,84 руб., моральный вред, штраф и судебные расходы.

Истцы в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, обеспечили явку представителя, который в судебном заседании исковые требования в полном объеме поддержал.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, ранее представлен отзыв на иск, в котором просили отказать в удовлетворении заявленных требований, в случае удовлетворения требований просили применить положения ст. 333 ГК РФ к размеру неустойки и штрафа.

Выслушав явившуюся сторону, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 1 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", отношения в области защиты прав потребителей регулируются Гражданским кодексом РФ, настоящим Законом, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами РФ.

В соответствии со ст. 16, 17 Жилищного кодекса РФ и ст. 288 Гражданского кодекса РФ жилой дом и квартира предназначены для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком жилом помещении. А согласно положений Закона о защите прав потребителей потребитель - это гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. В соответствии с целями назначения жилого помещения истец принимал

участие в долевом строительстве многоквартирного дома для удовлетворения бытовых, личных, семейных, домашних и иных нужд.

В соответствии со 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.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п. 9 ст. 4, ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 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" 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.

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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии со ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги); уменьшения 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемые Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О защите прав

потребителей", другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, правоотношения, возникшие между сторонами в результате заключения договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, следует относить к правоотношениям, регулируемым Законом о защите прав потребителей. Иск заявлен правомерно.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Как установлено судом, а также подтверждается материалами дела 14.08.2019 г. сторонами был заключен ДДУ, по которому истцы оплатили 9 178 689, 80 руб., а ответчик обязался построить и передать истцу квартиру в установленный срок до 27.01.2021 г.

Квартира была передана истцам по акту 06.03.2020 г. с нарушением срока передачи, при этом в квартире имелись существенные дефекты, допущенные при строительстве, размер устранения дефектов по выводам представленной истцами оценки, произведенной специалистом, составляет 315 371,03 руб.

Ответчиком в возражениях заключение специалиста со стороны истца оспорено, однако, иных заключений специалистов не представлено, ходатайств о проведении судебной экспертизы для определения стоимости устранения дефектов квартиры не заявлено.

При таких обстоятельствах, установив, что квартира была передана истцам с существенными недостатками, а доказательств устранения данных недостатков ответчик не представил, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истцов 315 371,03 руб. (по ½ каждому) или 157 685,51 руб.

Доводы возражений ответчика о том, что истцы не вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора, суд отклоняет.

В соответствии с п. 2 ст. 7 N 214-ФЗ, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора участия в долевом строительстве, 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В силу ч. 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 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, в том числе соразмерного уменьшения цены договора (подпункт 2 части 2 статьи 7 Закона).

В данном случае объект долевого строительства построен ответчиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества объекта, в связи с чем истец как участник долевого строительства вправе потребовать соразмерного уменьшения цены договора. При этом то обстоятельство, что качество передаваемого объекта не соответствует условиям договора, подтверждается проведенной по делу судебной экспертизой.

Довод, что недостатки являются устранимыми и позволяют использовать помещение по назначению, не исключают возможность применения положений п. 2 ст. 7 N 214-ФЗ, поскольку законодатель установил два случая возможности предъявления требований о соразмерном уменьшении цены договора: 1) выявление случаев строительства объекта долевого строительства с отступлениями от условий договора участия в долевом строительстве, приведшими к ухудшению качества такого объекта, 2) наличие иных недостатков, которые делают объект непригодным для предусмотренного договором использования. При этом потребитель вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора при наличии хотя бы одного из перечисленных условий.

Разрешая требования о взыскании неустойки, предусмотренной ст. 23 Закона о защите прав потребителя, за период с 08.04.2021 г. (даты когда ответчик не исполнил требования истцов о соразмерном уменьшении стоимости квартиры из за недостатков) по 12.04.2021 г. в размере 12 614,84 руб., суд находит их обоснованными и подлежащими удовлетворению, с применением ст. 333 ГК РФ в размере 6 000 руб. (по ½ каждому).

Требования иска о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры с 27.01.2021 г. по 06.03.2021 г. в размере 98 823,89 руб. ответчиком не оспорены и подлежат удовлетворению.

Ответчиком заявлено о применении к требованиям истцов 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 дата N 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 и стоимость работ по устранению дефектов, 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 за нарушение сроков ДДУ до 50 000 руб. (по 1/2 каждому), в размере 25 000 руб., поскольку заявленная к взысканию истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

В силу ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителя», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежи компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. С учетом степени физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред, считает возможным взыскать каждому истцу компенсацию морального вреда 5 000 руб. 00 коп.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Исходя из изложенного, учитывая, что ответчик не исполнил свою обязанность по передаче истцу объекты долевого строительства, с него подлежит взысканию сумма неустойки за неисполнения обязательств по договору, сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу каждого истца, с применением ст. 333 ГК РФ, составит 30 000 руб.

Применяя правила ст. 333 ГК РФ в отношении штрафа, суд учитывает, что из анализа вышеприведенных норм в совокупности следует, что в данной ситуации штраф, по сути, является повторной неустойкой.

Согласно ст. 94-98 ГПК РФ в пользу каждого истца подлежат взысканию их судебные расходы по оценке 10 000 руб. и по доверенности (выданной на ведение лишь нынешнего дела) 1 550 руб.

Учитывая, что истцы освобождены от уплаты госпошлины, в соответствии со ст. ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика в бюджет города Москвы следует взыскать государственную пошлину в размере 6 953,71 руб.

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

РЕШИЛ:

Иск

удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Холдинговая компания «СУИхолдинг» в пользу _____: в счет уменьшения цены договора сторон 157 685,51 руб., неустойку за нарушение сроков в размере 25 000 руб., неустойку за неисполнение требований 3 000 руб., штраф в размере 30 000 руб., компенсацию морального вреда 5 000 руб., расходы по оценке 10 000 руб., расходы по доверенности 1 550 руб.

Взыскать с АО «Холдинговая компания «СУИхолдинг» в пользу _____, в счет уменьшения цены договора сторон 157 685,51 руб., неустойку за нарушение сроков в размере 25 000

руб., неустойку за неисполнение требований 3 000 руб., штраф в размере 30 000 руб., компенсацию морального вреда 5 000 руб., расходы по оценке 10 000 руб., расходы по доверенности 1 550 руб.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с АО «Холдинговая компания «СУИХолдинг» в доход местного бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 6 953,71 руб.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Московский городской суд (через Нагатинский районный суд г. Москвы) в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 13 августа 2021 года.

Рощин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ · НАГТИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА
Всего прошнуровано,
прономеровано и
скреплено печатью
НАГТИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА
-ЛИСТОВ.



==