

УИД:

**РЕШЕНИЕ**  
Именем Российской Федерации

2021 года

г. Москва

Тушинский районный суд г. Москвы  
в составе председательствующего судьи Максимовой Е.А.,  
при секретаре Юдиной Е.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 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:

обратилась 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 указала, что 11.04.2018 года между сторонами был  
заключен договор участия в долевом строительстве № ,  
по которому ответчик обязался построить, а истец принять и оплатить объект  
 долевого строительства 3-х комнатную квартиру с условным номером ,  
проектной общей площадью 89 кв.м., расположенную на 11 этаже, секции 7, 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 9 263 309 руб.  
13.11.2020 независимым экспертом была проведена проверка соответствия  
выполненных работ требованиям нормативной документации, разработка  
рекомендаций и определение сметной стоимости устранения выявленных  
дефектов в сумме 772 796,47 руб. Поскольку ответчик в добровольном порядке  
выплатить неустойку и возместить убытки отказался, истец, окончательно  
уточнив требования в порядке ст.39 ГПК РФ, просит взыскать денежные средства  
в счет уменьшения покупной цены в размере 591 292,80 руб., неустойку за период  
с 29.12.2020 по 03.08.2021 года в размере 1 289 018,30 руб., компенсацию  
морального вреда в размере 30 000 руб., расходы по оплате услуг представителя  
в размере 27 000 руб., расходы по оформлению нотариальной доверенности в  
размере 2 200 руб., штраф.

Представитель истца по доверенности в судебном заседании  
уточненные исковые требования поддержал.

Ответчик о дате и месте судебного заседания извещен надлежащим  
образом, в суд представителя не направил, представил письменные возражения в  
котором иск не признали, истцом не представлены доказательства негативных

последствий или ущерба, понесенного в период просрочки, равно как и не доказан факт причинения морального вреда действиями ответчика. Полагал заявленный ко взысканию размер неустойки чрезмерно завышенным и подлежащим снижению в соответствии со ст.333 ГК РФ. Просил рассмотреть дело по существу в отсутствие своего представителя.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, находит искимые 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, 11.04.2018 года между АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» (застройщик) и И.А. (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве №

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: , назначение: квартира, этаж расположения: 11, номер подъезда (секции): 7, проектная общая площадь: 89,00 кв.м., проектная приведенная площадь: 89,00 кв.м, количество комнат: 3: проектная площадь комнат: 43,00.: условный номер комнаты: 1, проектной площадью: 18,40 кв.м., условный номер комнаты:2, проектной площадью: 13,10 кв.м., условный номер комнаты: 3 проектной площадью 11,50 кв.м., проектная площадь помещений вспомогательного назначения: 46,00 кв.м. в количестве 4 шт.: наименование помещения: кухня, проектной площадью: 18,10 кв.м., наименование помещения: санузел, проектной площадью: 2,80 кв.м., наименование помещения: санузел, проектной площадью 4,70 кв.м., наименование помещения: холл, проектной площадью 20,40 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.

09.11.2020 г. между сторонами был подписан акт осмотра квартиры и оборудования в квартире, расположенной по адресу: Московская обл., г. Красногорск, ул. Видная, д.3, кв. по условиям которого был произведен

осмотр квартиры и оборудования в ней, зафиксированы выявленные недостатки при приемке квартиры и оборудования в ней.

09.11.2020 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): 7, общая площадь 88,90 кв.м., общая приведенная площадь (с учетом летних помещений): 88,90 кв.м., количество комнат: 3: фактическая площадь комнат: 42,90 кв.м.: жилая комната площадью 18,20 кв.м., жилая комната площадью 13,10 кв.м., жилая комната площадью 11,60 кв.м., фактическая площадь помещений вспомогательного назначения: 46,00 кв.м. в количестве 4 шт.: наименование помещения: кухня, фактической площадью: 18,30 кв.м., наименование помещения: санузел, фактической площадью: 2,70 кв.м., наименование помещения: санузел, фактической площадью 4,60 кв.м., наименование помещения: холл, фактической площадью 20,40 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.

18.12.2020 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 «Стропрофэксперт» ответчик был не согласен, то по его ходатайству определением суда от 30.03.2021 по делу была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено

Согласно заключению эксперта \_\_\_\_\_ объект долевого строительства, расположенный по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, г.Красногорск, ул. Видная, д.3, кв. \_\_\_\_\_, частично не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве от 11.04.2018 № \_\_\_\_\_ (АК) и его приложениям и имеет множественные нарушения строительных норм и правил, действующего законодательства и национальных стандартов в области строительства. Все выявленные дефекты (недостатки) отделочных работ в квартире, являются устранимыми (л.д. 143)

Общая стоимость работ, необходимых для устранения недостатков в квартире, расположенной по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д.3, кв. \_\_\_\_\_, составляет 591 292,80 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 № 1008, расположенной по адресу: Московская область, г.о.Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д.3, кв. \_\_\_\_\_, составляет 591 292,80 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 591 292,80 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 22.12.2020 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 29.12.2020 года по 03.08.2021 года составил 1 289 018,30 руб., согласно следующего расчета: 591 292,80 руб.х218х1%, ограничивая данную сумму размером 591 292,80 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 5 000 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 323 146 руб. 40 коп.  $((591\,292,80 + 50\,000 + 5\,000)/2)$ .