

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

Дело № 2-2809/2019

г.Москва, ул. 1-я Останкинская, дом 35

22 октября 2019 Останкинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Меньшовой О.А., при секретаре Азизовой Д.З., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2809/2019 по иску

к ПАО «Группа Компаний ПИК» об уменьшении цены квартиры, взыскании денежных средств, неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

(далее по тексту - истец) обратился в суд к ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее по тексту ответчик) с иском об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств, неустойки, компенсации морального вреда, указывая на заключенный между сторонами договор долевого участия от 05.09.2016г., ссылаясь, что истцу была по договору долевого участия передана квартира по адресу: г.Москва, Березовая аллея, д. 17, к. 1, кв. 105 с недостатками, указанными в акте осмотра, стоимость устранения недостатков составляет 545 545 руб. 20 коп., ответчик не устранил в добровольном порядке выявленные недостатки, в связи с чем истец просил взыскать с ответчика денежные средства в размере 545 545 руб. 20 коп. в счет устранения выявленных недостатков, неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 545 545 руб. 20 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы по проведению исследования в размере 50 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 руб., почтовые расходы в размере 182,80 руб., расходы на нотариальное удостоверение полномочий в размере 1 700 руб., штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Представитель истца Сабитова С.Э. в судебном заседании исковые требования уточнила, просила взыскать неустойку в размере 545545,20 руб.

Представитель ответчика Войтова Ю.М. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, просила отказать в удовлетворении исковых требований, в случае удовлетворения исковых требований просила применить положения ст.333 ГК РФ в части взыскания неустойки и штрафа.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что 05.09.2016 года между ПАО «Группа компаний ПИК» (далее по тексту решения-застройщик) и (далее по тексту решения-участник долевого строительства) был заключен договор № ВДНХ-1(кв)-2/2/5(1) участия в долевом строительстве (договор), в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, Сельскохозяйственная, вл. 35, стр. 100 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – однокомнатную квартиру с условным № в указанном жилом доме (п.п. 1.1, 1.2, 3.1, 3.2 договора).

На момент подписания договора цена договора составляет 6 120 750 руб. 72 коп. (п. 4.1 договора). Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства (п.п. 4.4, 4.5, 4.6 договора). Передача участнику долевого строительства объект долевого строительства осуществляется в срок не позднее 31 января 2018 г. (п. 5.1 договора).

Истцом обязательство по оплате объекта долевого строительства исполнено в полном объеме, что стороной ответчика не оспорено.

Останкинский районный суд

Как установлено судом, объект долевого строительства – однокомнатная квартира условным № 105, расположенная по адресу: г. Москва ул. Сельскохозяйственная, вл. 35 стр. 100 была передана истцу 04.05.2018 г. Однако в ходе эксплуатации квартиры истцом были выявлены существенные недостатки в выполненных застройщиком работах.

Согласно представленного стороной истца заключения, составленного ООО «IBEX» в квартире № 105 по адресу: г. Москва, Березовая аллея, д.17,к.1 внутренние отделочные работы, строительно-монтажные работы по устройству инженерных систем и коммуникаций не соответствуют требованиям действующей нормативно-технической документации. Стоимость устранения дефектов фактически выполненных работ составляет 545 541 руб. 20 коп.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием об уменьшении покупной цены договора соразмерно стоимости выполнения ремонтно-восстановительных работ на сумму 545 545 руб. 20 коп.

По ходатайству представителя ответчика судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено АНО «Межрегиональный центр экспертизы», согласно заключению эксперта, в квартире № 105 по адресу: г. Москва, Березовая аллея, д.17,к.1 были выявлены следующие недостатки: в комнате между оконным блоком и подоконной доской имеется зазор; отклонение стен и оконных откосов в комнате и кухне от вертикали от 5 мм до 15 мм на всю высоту; облицовка стен в санузле керамическими плитками отходит от основания, при простукивании звук глухой, имеются пустоты, при простукивании покрытия пола из керамических плиток в кухне, коридоре, санузле происходит изменение звука в результате не полного заполнения клеевым составом пространства между стяжкой и покрытием; в помещениях кухни, коридора, санузла уступы между смежными плитками облицовки пола достигают 3 мм, отклонение ширины шва поверхностей облицованных керамической плиткой составляет более 1 мм; повреждение в виде образования уступа между досками ламината в комнате и образование зазора между покрытием пола и дверной коробкой и плинтусом в кухне, загрязнение покрытия из ламината по всей площади; пятна на обоях в комнате, доклейка стен в комнате по углам обоями, отличающимися по цвету; не закреплен напольный плинтус в кухне; наличие трещин на штукатурном слое оконных откосов в комнате и на кухне. Стоимость устранения недостатков выполненных отделочных работ составляет 357 626 руб.

Оценивая заключение эксперта АНО «Межрегиональный центр экспертизы», суд отмечает, что указанное заключение содержит описательную, мотивировочную часть, выводы эксперта, суду представлены документы, подтверждающие компетенцию эксперта по проведению экспертизы. Оснований не доверять представленной суду судебной экспертизе не имеется, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

В силу ст.ст.12, 56 ГПК РФ, гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу п. 1 ст. 7 ФЗ 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" 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 соответствии с п. 2 ст. 7 ФЗ 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" в случае, если объект до-

левого 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.

В силу ч. 9 ст. 4 ФЗ 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", 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 этим федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 29 Закон РФ от 07.02.1992 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).

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.

Согласно п. 6.2 договора, закаченного между сторонами Застройщик установил гарантийный срок на Квартиру в течение 5 (пяти) лет со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, на технологическое и инженерное оборудование Квартиры – 3 (три) года с момента подписания передаточного акта на Квартиру, а на отделочные работы – 1 (один) год с момента подписания акта на квартиру.

Учитывая, что представленными суду доказательствами подтверждено наличие недостатков выполненных отделочных работ в квартире истца, недостатки выявлены в пределах гарантийного срока суд полагает, что требования истца о взыскании с ответчика денежных средств в размере 357626 руб. в счет уменьшения покупной цены квартиры подлежат удовлетворению.

В соответствии с положениями ч. 8 ст. 7 ФЗ 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" 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 с положениями ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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 силу ст. 330 ГК РФ, 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.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Принимая во внимание, что недостатки выявленные в квартире истца, ответчиком не были устранены, требования истца о взыскании неустойки на основании ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей обоснованы и подлежат удовлетворению за период с 31.01.2019 по 22.10.2019г. в пределах заявленных истцом требований. Размер неустойки за указанный период согласно расчету истца составляет 1440239,33 руб. (545545,20 руб. x 1% x 264 дня).

Учитывая продолжительность просрочки исполнения обязательства со стороны ответчика, ходатайство ответчика о снижении размера неустойки, суд полагает, заявленный истцом размер неустойки явно не соответствующий последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, руководствуясь ст. 333 ГК РФ, полагает возможным снизить ее размер до 50 000 руб.

Возражения ответчика не являются основанием для освобождения ответчика от ответственности за нарушение прав потребителей, тем не менее, учитываются при определении размера неустойки, полагая, что указанные обстоятельства могут свидетельствовать о возможности снижения размера неустойки, учитывая конкретные обстоятельства спора, продолжительность просрочки.

В соответствии с ч. 1 ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимание обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии с ч. 2 ст. 1099 ГК РФ, моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 15 ФЗ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно ст. 1101 ГК РФ, размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных стра-

даний, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Принимая во внимание, что судом установлено наличие вины ответчика в нарушении прав истца, выразившейся в ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., что, по мнению суда, является соразмерным и разумным.

В силу ст. 13 п. 6 Закона от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 (пятьдесят) процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Учитывая, что требование истца о выплате неустойки не было удовлетворено в добровольном порядке ответчиком, на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 208813 руб. (357626руб. +50000+10 000рубх50%). Оснований для снижения размера штрафа суд не усматривает, учитывая, что истцу была снижена неустойка, и размер штрафа взыскивается в меньшем размере.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству, суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах, на основании ст. 100 ГПК РФ.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате юридических услуг в размере 15 000 руб., на основании представленных доказательств несения указанных расходов, учитывая характер спора и объем указанных услуг, качество оказанных услуг, количество судебных заседаний.

Как разъяснено в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из материалов дела следует, что доверенность от 15.07.2018 г. выдана истцом ООО «ГАРАНТ» на представление прав и интересов в многочисленных органах. Данная доверенность выдана на срок до 14.07.2021 г. включительно без права передоверия. Несмотря на то, что в доверенности указано на право представления интересов истца по взысканию сумм неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, доверенность содержит указание на возможность взыскания и иных денежных средств по договору долевого участия в доле-

даний, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Принимая во внимание, что судом установлено наличие вины ответчика в нарушении прав истца, выразившееся в ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., что, по мнению суда, является соразмерным и разумным.

В силу ст. 13 п. 6 Закона от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 (пятьдесят) процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Учитывая, что требование истца о выплате неустойки не было удовлетворено в добровольном порядке ответчиком, на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 208813 руб. (357626руб. +50000+10 000рубх50%). Оснований для снижения размера штрафа суд не усматривает, учитывая, что истцу была снижена неустойка, и размер штрафа взыскивается в меньшем размере.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству, суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах, на основании ст. 100 ГПК РФ.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате юридических услуг в размере 15 000 руб., на основании представленных доказательств несения указанных расходов, учитывая характер спора и объем указанных услуг, качество оказанных услуг, количество судебных заседаний.

Как разъяснено в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из материалов дела следует, что доверенность от 15.07.2018 г. выдана истцом ООО «ГАРАНТ» на представление прав и интересов в многочисленных органах. Данная доверенность выдана на срок до 14.07.2021 г. включительно без права передоверия. Несмотря на то, что в доверенности указано на право представления интересов истца по взысканию сумм неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, доверенность содержит указание на возможность взыскания и иных денежных средств по договору долевого участия в доле-

вом строительстве в различных органах, а также обжалование действий судебного пристава-исполнителя. Также суд отмечает, что по указанной доверенности представитель истца имеет право на представление интересов истца в других органах, не связанных с рассмотрением конкретного дела, в том числе и право на обращение с требованиями о взыскании иных сумм по договорам долевого участия.

Таким образом, из содержания представленной доверенности не следует, что она выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании, представитель по данной доверенности имеет право обратиться в суд о взыскании иных денежных средств по договору участия в долевом строительстве.

При таких обстоятельствах расходы истца по оформлению доверенности не относятся к рассмотрению настоящего гражданского дела, в связи с чем, суд отказывает истцу в удовлетворении требования о взыскании расходов по оформлению доверенности.

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца почтовые расходы в размере 182 руб. 80 коп., на основании представленных доказательств несения указанных расходов.

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по проведению экспертизы в размере 32750 руб. (50000x65,5%), учитывая, что по итогам проведения судебной экспертизы, требования истца от первоначально заявленных удовлетворены на 65,5% (первоначально истцом заявлено на сумму 545 545 руб. 20 коп., по результатам судебной экспертизы – 357626 руб.).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г. Москвы суд взыскивает государственную пошлину в размере 7076 руб. 26 коп. за рассмотрение требований о взыскании денежных средств и компенсации морального вреда.

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

Исковые требования –удовлетворить частично.

Взыскать с ПАО «Группа Компаний ПИК» в пользу денежных средства в размере 357 626 руб., неустойку в размере 50 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 руб., расходы по проведению экспертизы в размере 32750 руб., почтовые расходы в размере 182 руб. 80 коп., штраф в размере 208813 руб., в удовлетворении иных исковых требований – отказать.

Взыскать с ПАО «Группа Компаний ПИК» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 7076 руб.26 коп.

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

Судья


26.11.2019г

Секретарь





Меньшова О.А.

Печать
пошлина

3 листов