

Дело № 2-6117/2021

РЕШЕНИЕ СУДА  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 ноября 2021 г.

г. Балашиха

Балашихинский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Бесчастной С.А.  
при секретаре Мазманян К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к ООО "Ривьера

Парк" о взыскании стоимости устранения выявленных недостатков объекта  
недвижимости, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных  
расходов,

УСТАНОВИЛИ

Истцы обратились в суд с настоящим  
иском к ответчику ООО «Ривьера Парк» указывая на то, что 05.11.2018 года между  
сторонами заключен Договор № Бал-1/2(кв)-1/6/4(2) (АК) участия в долевом  
строительстве, объектом которого являлось: жилое помещение по строительному  
адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км автодороги М7  
«Волга». В соответствии с п. 4.1. Договора цена Договора составила 5 771 141 руб. 60  
коп. Согласно п. 5.1.2 Договора срок передачи Квартиры – не позднее 30.06.2019 г.,  
однако Квартира была передана только 29.07.2021 г., т.е. с нарушением  
установленного Договором срока. В соответствии с Приложением № 2 к Договору,  
Застройщик взял на себя обязательство передать Участнику объект долевого  
строительства с выполнением отделочных работ, качество которых должно  
соответствовать строительно-техническим нормам и правилам, строительным  
регламентам, а также иным требованиям действующего законодательства. По  
результатам проведенной экспертизы, специалистами ИП Дубкова К.Н., Кудашкиным  
М.Ю. и Корчагиным П.А. было составлено Заключение комиссии экспертов и  
зафиксированы строительные дефекты в выполненных строительно-монтажных  
работах. Согласно Локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ,  
материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных  
недостатков в Квартире, составляет 539 717 руб. 68 коп. Досудебная претензия о  
добровольной выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и  
сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в  
Квартире оставлена ответчиком без удовлетворения.

На основании изложенного, истец просил суд взыскать с ответчика неустойку за  
просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры за период с 01.07.2019 г.  
по 29.07.2019 г. в размере 80 892,17 руб., стоимость устранения строительных  
недостатков в размере 403 057 руб., неустойку за просрочку срока исполнения  
обязанности по уплате расходов на устранение недостатков Объекта долевого  
строительства в размере 403057 руб. за период с 18.07.2021 г. по 08.11.2021 г.,  
компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 50% от  
присужденной судом суммы, а также судебные расходы: за составление Заключения  
комиссии экспертов в размере 50 000 руб., за отправку претензии и искового заявления  
Ответчику в размере 134 руб. 40 коп., за нотариальное удостоверение полномочий  
представителя 1900 руб.

В судебное заседание истцы не явились, о времени и месте слушания дела  
извещены надлежащим образом. В судебное заседание представитель истцов по  
доверенности Е.И. Пахомов не явился, направил заявление об уточнении исковых

использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК Российской Федерации, а так же правами, предоставленному потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Согласно п. 6 ст. 29 Закона РФ "О защите прав потребителей" в случае выявления существенных недостатков работы (услуги) потребитель вправе предъявить исполнителю требование о безвозмездном устранении недостатков, если докажет, что недостатки возникли до принятия им результата работы (услуги) или по причинам, возникшим до этого момента. Это требование может быть предъявлено, если такие недостатки обнаружены по истечении двух лет (пяти лет в отношении недвижимого имущества) со дня принятия результата работы (услуги), но в пределах установленного на результат работы (услуги) срока службы или в течение десяти лет со дня принятия результата работы (услуги) потребителем, если срок службы не установлен.

Согласно п. 6 ст. 18 Закона РФ "О защите прав потребителей" продавец (изготовитель), уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер отвечает за недостатки товара, на который не установлен гарантийный срок, если потребитель докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента.

Судом установлено, что 05.11.2018 года между сторонами заключен Договор № Бал-1.2(кв)-1/6/4(2) (АК) участия в долевом строительстве, объектом которого является жилое помещение по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга». В соответствии с п. 4.1. Договора цена Договора составила 5 771 141 руб. 60 коп. Согласно п. 5.1.2. Договора срок передачи Квартиры – не позднее 30.06.2019 г., однако Квартира была передана только 29.07.2021 г., т.е. с нарушением установленного Договором срока.

В соответствии с Приложением № 2 к Договору, Застройщик взял на себя обязательство передать Участнику объект долевого строительства с выполнением отделочных работ, качество которых должно соответствовать строительно-техническим нормам и правилам, строительным регламентам, а также иным требованиям действующего законодательства. По результатам проведенной экспертизы, специалистами ИП Дубкова К.Н., Кудашкиным М.Ю. и Корчагиным П.А. было составлено Заключение комиссии экспертов и зафиксированы строительные дефекты в выполненных строительномонтажных работах. Согласно Локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире, составляет 539 717 руб. 68 коп. Досудебная претензия о добровольной выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире оставлена ответчиком без удовлетворения.

Согласно отчету ФГУП «Почта России», об отслеживании почтового отправления, Ответчик получил Претензию Истца, которую оставил без удовлетворения.

В ходе рассмотрения дела, судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

По результатам проведенной судебной строительно-технической экспертизы было составлено заключение эксперта, которым установлено наличие в квартире истцов строительных недостатков, стоимость устранения которых составила 403 057 руб.

использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК Российской Федерации, а так же правами, предоставленному потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Согласно п. 6 ст. 29 Закона РФ "О защите прав потребителей" в случае выявления существенных недостатков работы (услуги) потребитель вправе предъявить исполнителю требование о безвозмездном устранении недостатков, если докажет, что недостатки возникли до принятия им результата работы (услуги) или по причинам, возникшим до этого момента. Это требование может быть предъявлено, если такие недостатки обнаружены по истечении двух лет (пяти лет в отношении недвижимого имущества) со дня принятия результата работы (услуги), но в пределах установленного на результат работы (услуги) срока службы или в течение десяти лет со дня принятия результата работы (услуги) потребителем, если срок службы не установлен.

Согласно п. 6 ст. 18 Закона РФ "О защите прав потребителей" продавец (изготовитель), уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер отвечает за недостатки товара, на который не установлен гарантийный срок, если потребитель докажет, что они возникли до передачи товара потребителю или по причинам, возникшим до этого момента.

Судом установлено, что 05.11.2018 года между сторонами заключен Договор № Бал-1.2(кв)-1/6-4(2) (АК) участия в долевом строительстве, объектом которого являлось жилое помещение по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга». В соответствии с п. 4.1. Договора цена Договора составила 5 771 141 руб. 60 коп. Согласно п. 5.1.2. Договора срок передачи Квартиры — не позднее 30.06.2019 г., однако Квартира была передана только 29.07.2021 г., т.е. с нарушением установленного Договором срока.

В соответствии с Приложением № 2 к Договору, Застройщик взял на себя обязательство передать Участнику объект долевого строительства с выполнением отделочных работ, качество которых должно соответствовать строительно-техническим нормам и правилам, строительным регламентам, а также иным требованиям действующего законодательства. По результатам проведенной экспертизы, специалистами ИП Дубкова К.Н., Кудашкиным М.Ю. и Корчагиным П.А. было составлено Заключение комиссии экспертов и зафиксированы строительные дефекты в выполненных строительномонтажных работах. Согласно Локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире, составляет 539 717 руб. 68 коп. Досудебная претензия о добровольной выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире оставлена ответчиком без удовлетворения.

Согласно отчету ФГУП «Почта России», об отслеживании почтового отправления, Ответчик получил Претензию Истца, которую оставил без удовлетворения.

В ходе рассмотрения дела, судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

По результатам проведенной судебной строительно-технической экспертизы было составлено заключение эксперта, которым установлено наличие в квартире истцов строительных недостатков, стоимость устранения которых составила 403 057 руб.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу, что период неустойки правильно рассчитан истцом в иске, следовательно, за период с 18.07.2021 г. по 08.11.2021 г. сумма неустойки может составлять 403 057 руб.

Учитывая вышеизложенное, суд считает, что требования истца о взыскании с ответчика неустойки обоснованы, и подлежат взысканию с учетом применения положений ст. 333 ГК РФ в размере 210 000 руб.

Согласно 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 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. 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.

Статьей 6 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» предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В силу п. 2. ст. 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с п. 9 ст. 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", к отношениям, вытекающим из договора заключенного между гражданином-участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ «О защите прав потребителей».

Судом установлено, что, в соответствии с п. 4.1. Договора цена Договора составила 5 771 141 руб. 60 коп. Согласно п. 5.1.2. Договора срок передачи Квартиры - не позднее 30.06.2019 г., однако Квартира была передана только 29.07.2021 г., т.е. с нарушением установленного Договором срока.

Оснований не доверять выводам экспертов не имеется, поскольку экспертиза проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, а доказательства, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено. Заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ. У суда не имеется оснований сомневаться в правильности выводов экспертов, с учетом их компетентности, образования и длительного стажа экспертной работы.

Суд принимает данное заключение как допустимое доказательство по делу, полученное в соответствии с требованиями закона и приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца стоимости устранения строительных недостатков в размере 403 057 руб.

В соответствии со ст. 22. Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «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 ст. 23 названного Закона, 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.

Размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в статье 23, пункте 5 статьи 28, статьях 30 и 31 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или договором, определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Согласно п. «а» ч. 32 ПП ВС РФ № 17 если потребитель в связи с нарушением продавцом предусмотренных статьями 20, 21, 22 ЗоЗПП сроков предъявил иное требование, вытекающее из продажи товара с недостатками, неустойка за нарушение названных сроков взыскивается до предъявления потребителем нового требования из числа предусмотренных статьей 18 ЗоЗПП. При этом следует иметь в виду, что в случае просрочки выполнения нового требования также взыскивается неустойка, предусмотренная пунктом 1 статьи 23 Закона. Кроме того, в случае, когда продавцом нарушены сроки устранения недостатков товара или сроки возмещения расходов на исправление недостатков товара потребителем, неустойка взыскивается за каждое допущенное этими лицами нарушение.

Истец письменно обратился к Ответчику с Претензией о возмещении расходов на устранение недостатков. Согласно отчету ФГУП «Почта России», об отслеживании почтового отправления, Ответчик получил Претензию Истца, которую оставил без удовлетворения.

Таким образом, Ответчик свои обязательства надлежащим образом не исполнил, допустив просрочку исполнения, что является основанием для взыскания неустойки.

На основании вышеуказанных норм закона и обстоятельств дела, в пользу Истца подлежит взысканию неустойка за период с 01.07.2019 г. по 29.07.2019 г. в размере 80 892,17 руб.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки.

В силу п. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81, и в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Согласно ч. 1 ст. 56 каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ответчиком не представлены доказательства явной несоразмерности неустойки и исключительности случая.

Суд принимает во внимание длительность нарушения Ответчиком сроков исполнения своих обязательств, срок и степень выполнения обязательства должником.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, степени вины ответчика, характера и последствий нарушения прав истцов, суд находит возможным в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ уменьшить размер неустойки.

Учитывая вышеизложенное, суд считает, что требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков передачи квартиры подлежат удовлетворению в размере 50 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Согласно ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные нематериальные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие 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 внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, 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.

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Судом установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил требования потребителя, в связи с чем, с ООО «Ривьера парк» в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 200 000 руб.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает почтовые расходы истца в размере 134 руб. 40 коп., расходы по нотариальному удостоверению полномочий в размере 1900 руб. и расходы на проведение досудебного исследования в размере 50 000 руб. судебными издержками, понесенными истцами в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истцов.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 10 131 рублей в доход бюджета г.о. Балашиха.

На основании изложенного, и руководствуясь ст. ст. 193-199 ГПК РФ, суд

### РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу -  
неустойку за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры, за период с 01.07.2019 г. по 29.07.2019 г. в размере 25 000 руб., стоимость устранения строительных недостатков в размере 201528,5 руб., неустойку за период с 18.07.2021 г. по 08.11.2021 г. за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на Объекта долевого строительства в размере 105 000 руб., устранение недостатков в размере 5 000 рублей, штраф в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, судебные расходы: за проведение досудебного исследования в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 67 руб. 20 коп., за нотариальное удостоверение полномочий представителя 950 руб.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу -  
неустойку за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры, за период с 01.07.2019 г. по 29.07.2019 г. в размере 25 000 руб., стоимость устранения строительных недостатков в размере 201528,5 руб., неустойку за период с 18.07.2021 г.

по 08.11.2021 г. за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 105 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 100 000 руб., почтовые расходы в размере 67 руб. 20 коп., расходы по нотариальному удостоверению полномочий представителя в размере 950 руб.

В удовлетворении требований о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры в большем размере, компенсации морального вреда в большем размере, отказать.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в доход бюджета городского округа Балашиха государственную пошлину в размере 10131 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья:

С.А. Бесчастная

Решение принято в окончательной форме 29.11.2021

Судья:

С.А. Бесчастная

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 30 декабря 2021 года.  
Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-6117/2021  
В производстве Балашихинского городского суда Московской области  
УИД 50RS0001-01-2021-006051-26

Судья С.А. Бесчастная:

Консультант М.В. Корещина:



Московский областной суд  
Принудительное исполнение  
Исполнительный лист  
Судья

WWW.GARANTLC.RU  
8 (495) 120-59-98