

КОПИЯ

Дело № 2-305/2021(2-5943/2020)

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации

29 января 2021 года

г.Балашиха, Московской области

Балашихинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Пономарёвой В.В.,
при секретаре Письменной Е.В.,

с участием сторон: представителя истца по доверенности Попове Н.А., Пахомове Е.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «Ривьера Парк» о взыскании денежных средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, взыскании неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец предъявил к ответчику ООО «Ривьера Парк» иск, указав, что 02.07.2018 между ответчиком и был заключен Договор № Бал-2.1(кв)-1/31(2) участия в долевом строительстве в отношении следующего объекта долевого строительства: жилое помещение, с условным номером 11. этаж расположения: 3. номер секции: 1. общей проектной площадью 54,40 кв.м. по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха 16 км автодороги М7(Волга), корпус 2.1.,2.4.

В соответствии с п.3.2 Договора, Ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении № 2 к Договору. 23.07.2020 г. между Ответчиком и Истцом был подписан Передаточный акт. Однако 07 июля 2020 г. истцом был составлен акт осмотра с выявленными недостатками. Ответчик взял на себя обязательство устраниить недостатки, в срок не превышающий 45 дней. Взятое на себя обязательства Застройщик не исполнил. Застройщик не устраниил недостатки, указанные в Акте осмотра, а также в ходе эксплуатации квартиры истцом были обнаружены неоговоренные Застройщиком недостатки, целью защиты своих прав и законных интересов 30.08.2020 г. была проведена независимая строительно-техническая экспертиза Объекта долевого строительства с целью подтверждения выявленных недостатков. По результатам проведенной строительно-технической экспертизы Квартиры, зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работах в квартире требованиям СНиП.

С учетом уточнений истец просит взыскать с ответчика денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 420 582 руб., неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 420 582 руб., штраф, компенсацию морального вреда в размере 50000руб., расходы на досудебное исследование 50000руб., почтовые расходы 732,07руб.

В судебном заседании представитель истца просил уточненные требования удовлетворить по доводам изложенным в иске.

Представитель ответчика - ООО « Ривьера Парк» в судебное заседание не явился, представлены письменные возражения с заявлением о рассмотрении дела в их отсутствие.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также

неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно ст.ст. 307, 309 ГК РФ обязательства возникают из договоров

и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ.

При установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию. 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.

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от дата N 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 дата 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 неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

В соответствии со 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 (ч.1).

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.

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 (ч.6).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (ч.7).

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.

Судом установлено, что между ООО «Ривьера Парк» Федоровой нной Ивановной был заключен Договор участия в долевом строительстве № Бал-2.1 (кв) - 1/3/1 (2) от 02.07.2018 г. в отношении следующего объекта долевого строительства: жилое помещение, с условным номером 11, этаж расположения: 3. номер секции: 1. общей проектной площадью 54,40 кв.м. по строительному адресу: Московская область. городской округ Балашиха 16 км автодороги М7(Волга), корпус.2.1.,2.4.

В соответствии с п.3.2 Договора, Ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении № 2 к Договору.(л.д.34-50).

07.07.2020 г. составлен акт осмотра квартиры, указаны выявленные недостатки.

Ответчик взял на себя обязательства устранить указанные дефекты в срок не превышающий 45 дней, однако недостатки устраниены не были.

Квартира получена истцами по акту приема-передачи 23.07.2020(л.д.52-53).

Истец обратился в ООО «Региональный проектно-экспертный центр» для проведения независимой экспертизы. Согласно техническому заключению экспертов зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) в выполненных строительно - монтажных работах, произведенных на объекте, требованиям СНиП и действующим регламентам.

Стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 416875,98руб.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика судом назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО «ОНПО».

Согласно заключению эксперта № 25/01-21, в квартире, расположенной по адресу: г.Балашиха, ул.Реутовская д.12, установлено, что на объекте долевого строительства имеются недостатки. Переданный объект не соответствует нормам и технических регламентов и обязательным требованиям строительных норм и правил. Выявленные дефекты являются следствием нарушения технологии выполнения строительно-монтажных и отделочных работ в процессе строительства.

На основании приведенных расчетов эксперты сделали заключение, что рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения обнаруженных недостатков составляет 420582руб.

У суда не имеется оснований не доверять представленному заключению эксперта, поскольку эксперты обладают соответствующим образованием и квалификацией, были предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Экспертное заключение составлено с осмотром квартиры истца, объективно отражает все недостатки и дефекты, имеющиеся в квартире.

В силу статьи 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства, доказательств обратного стороной ответчика в материалы дела не представлено, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика в пользу истца 420582руб. в счет расходов на устранение недостатков квартиры.

В отношении требований о взыскании неустойки за заявленной истцом период с 18.09.2020 по 27.01.2021, суд приходит к следующему.

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.

В силу 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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1 требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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.

01.09.2020 истец обратился к ответчику с претензией о выплате стоимости ремонтно-восстановительных необходимых для устранения выявленных недостатков (л.д.55-57).

Претензия получена ответчиком 08.09.2020, однако до настоящего времени выплата не произведена.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 24.10.2020 (истечение 45-ти дневного срока на устранение недостатков в добровольном порядке) по 27.01.2020, в размере: 420582 руб. * 1% * 96 дней = 403758,72руб. Истцом неверно определен период для взыскания неустойки, в связи

размер
долево

чем суд считает, что неустойка подлежит взысканию именно за период с 24.10.2020 (истечение 45-ти дневного срока на устранение недостатков в добровольном порядке) по 27.01.2020 в размере 403758,72руб.

Ответчиком заявлено о снижении размера неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, размер неустойки подлежит уменьшению до 150000 руб., учитывая ходатайство ответчика об уменьшении размера неустойки. В части требований, превышающих взысканную сумму неустойки, надлежит отказать.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.

Суд определяет размер компенсации морального вреда 5 000 руб., поскольку при определении размера компенсации морального вреда суд учитывает степень нравственных страданий истца, степень вины нарушителя, обстоятельства причинения вреда и руководствуется принципом разумности и справедливости.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил обоснованные требования потребителя, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1 взысканию с ответчика в пользу истца подлежит штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 287791руб.

Вместе с тем, исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, представленных сведений о последствиях ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, суд приходит к выводу о том, что такой размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, и применяет положения п. 1 ст. 333 ГК РФ, снижая размер штрафа до 170000 руб. В оставшейся части штраф взысканию с ответчика не подлежит.

Истец понес расходы на проведение экспертизы в размере 50000 руб., почтовые расходы в сумме 732,07руб. поскольку указанные расходы являлись необходимыми для истца, и связаны с защитой нарушенного права по данному гражданскому делу, суд взыскивает указанные расходы с ответчика в пользу истца в размере 50000 руб., а также почтовые расходы в сумме 732,07руб.

За проведение экспертизы ООО «ОНПО» выставлен счет на общую сумму 82000руб., данные расходы подлежат взысканию с ответчика ООО «Ривьера парк» в порядке ч.1ст.96, 98 ГПК РФ.

Истец был освобожден от уплаты государственной пошлины в силу закона, при этом, от ее оплаты не освобожден ответчик.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета пропорционально удовлетворенной части исковых требований государственную пошлину в размере 10605,82 руб.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

а Иск удовлетворить частично.

в Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу сумму в
= размере 420582руб. в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта
с долевого строительства, компенсацию морального вреда 5000руб., неустойку за

просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере за период с 24.10.2020 по 27.01.2020 в размере 150000руб., расходы на проведение экспертизы в размере 50000руб., штраф в размере 170000руб., почтовые расходы в размере 732,07руб.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу ООО «ОНПО» расходы по судебной экспертизе в размере 82000руб.

В части требований превышающих взысканные суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа – отказать.

Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 10605,82 руб.

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.

Мотивированное решение принято в окончательной форме 01.02.2021.

Федеральный судья

подпись

В.В. Пономарёва

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 02 марта 2021 года

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела 2-305/2021

в производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001-01-2020-006984-24

Судья Пономарёва В.В.:

Ведущий специалист общего отдела Кубышкина С.П.:



Балашихинский городской суд
Московской области
Пронумеровано и скреплено
Печатью
Судья