

РЕШЕНИЕ СУДА
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

КОПИЯ

13 сентября 2021 г.

г. Балашиха

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Шелобановой А.А.
при секретаре Спириной К.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО "Ривьера Парк" о
взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации
морального вреда, штрафа, судебных расходов,

у с т а н о в и л:

Истец обратились в суд с настоящим иском к ответчику
ООО «Ривьера Парк» указывая на то, что 17.05.2018 года между сторонами заключен
Договор № Бал-1.2(кв)-1/8/5(2)(АК) участия в долевом строительстве, объектом которого
являлась квартира с условным номером общей проектной площадью 68,60 кв.м., по
строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км автодороги
М7 «Волга». В соответствии с Приложением № 2 к Договору, Застройщик взял на себя
обязательство передать Участникам объект долевого строительства с выполнением
отделочных работ, качество которых должно соответствовать строительно-техническим
нормам и правилам, строительным регламентам, а также иным требованиям действующего
законодательства.

19.07.2021 г. Квартира была передана истцу, в ходе эксплуатации Квартиры Истцом
были выявлены существенные недостатки в произведенных Застройщиком работах,
которые требуют скорейшего устранения. По результатам проведенной экспертизы,
специалистами ИП Дубков К.Н. было составлено Техническое заключение и
зафиксированы несоответствия (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 479 422 руб.67 коп.

Досудебная претензия о добровольной (внесудебной) выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире, а также стоимости проведенного строительного-технического исследования оставлена ответчиком без удовлетворения. В связи с чем, истцы, окончательно уточнив в порядке ст.39 ГПК РФ исковые требования, просят суд взыскать с ответчика в соответствии с заключением судебной экспертизы стоимость устранения строительных недостатков в размере 430 124 руб., неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков за период с 05.05.2021 по 13.09.2021 г. в размере 567 763,68 руб., компенсацию морального вреда в размере 50000 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы, судебные расходы: на проведение досудебного исследования в размере 50000 руб., почтовые расходы в размере 134,40 руб.

В судебное заседание истцы не явились, о времени и месте слушания дела извещены надлежащим образом.

В судебное заседание ответчик ООО «Ривьера Парк» своего представителя не направил, извещен о дате слушания дела, представил возражения на исковое заявление, в которых исковые требования не признал, просил отказать в удовлетворении иска, а в случае удовлетворения требований – снизить размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ в связи с ее несоразмерностью.

Исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В ходе рассмотрения дела, по ходатайству ответчика в связи с несогласием с размером заявленного возмещения, судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

По результатам проведения экспертизы экспертами АНО «ЦИЭС» составлено заключение №161-21 от 23.08.2021г., согласно выводам которого в квартире по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, г. Балашиха, ул. Реутовская, дом 14, кв. 47 выявлены строительные недостатки, возникшие в результате нарушений обязательных требований, в связи с чем эксперт пришел к выводу о том, что качество переданного объекта долевого строительства не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве Бал-1.2(кв)-1/8/5(2)(АК), требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством РФ для данных видов работ. Стоимость устранения строительных недостатков определена экспертом в размере 430 124 руб.

Оснований не доверять выводам указанной экспертизы у суда не имеется, поскольку она проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, а доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено. У суда не имеется оснований сомневаться в правильности заключений эксперта с учетом его компетентности, образования и длительного стажа экспертной работы.

Представленное экспертное заключение АНО «ЦИЭС» составлено заключение №161-21 от 23.08.2021г., соответствует требованиям, предъявляемым к заключению эксперта, экспертиза проведена экспертом, имеющим соответствующий стаж работы в экспертной деятельности, заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ.

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 истцов стоимости устранения строительных недостатков в размере 430 124 руб.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется лишь в части, им не урегулированной.

Согласно пункту 8 статьи 7 Федерального закона от дата N 214-ФЗ за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона РФ "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 дата N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

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

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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 силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приёмка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

Согласно ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 1 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" (далее - Федеральный закон от дата N 214-ФЗ), настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Требования, предъявляемые к качеству объекта долевого строительства, критерии недостатков, признаваемых существенными, а также права участника долевого строительства и требования, которые он может предъявить к застройщику в связи с выявлением ненадлежащего качества объекта долевого строительства, предусмотрены положениями ст. 7 Федерального закона от дата N 214-ФЗ.

В частности, установленная пунктом 2 части 2 статьи 7 Федерального закона от дата N 214-ФЗ норма предоставляет участнику долевого строительства право требовать соразмерного уменьшения цены договора.

Судом установлено, что 14.12.2018 между _____ и ООО «Ривьера парк» заключен договор участия в долевом строительстве № Бал-1.2(кв)-1/8/5(2)(АК) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на себя обязанность построить и передать истцам квартиру в многоквартирном доме в установленный договором срок.

Как следует из материалов дела, объект передан истцам по передаточному акту 19.07.2019 г.

Как указано истцами во время осмотра объекта, а также после его принятия объекта выявлены строительные недостатки.

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.

Пунктом 1 ст.28 Закона «О защите прав потребителей» установлено, что если исполнитель нарушил сроки выполнения работы (оказания услуги) - сроки начала и (или) окончания выполнения работы (оказания услуги) и (или) промежуточные сроки выполнения работы (оказания услуги) или во время выполнения работы (оказания услуги) стало очевидным, что она не будет выполнена в срок, потребитель по своему выбору вправе отказаться от исполнения договора о выполнении работы (оказании услуги). При этом в соответствии с п.5 ст.28 Закона «О защите прав потребителей» что, в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени). Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

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.

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.

В целом, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу, что срок просрочки исполнения обязательств по Договору правильно рассчитан истцами в иске с 05.05.2021 по 13.09.2021 г. и сумма неустойки может составлять в этом случае 563763,68 руб.

С учетом обстоятельств дела, ходатайства ответчика о снижении размера неустойки, суд приходит к выводу о явной несоразмерности заявленной ко взысканию неустойки и снижению её размера до **220 000 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 неимущественные 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 20 000 руб. по 10 000 рублей в пользу каждого истца.

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.

Исходя из установленных по делу обстоятельств, степени вины ответчика, характера и последствий нарушения прав истцов, суд считает возможным в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ, уменьшить размер штрафа, взыскав таким образом с ответчика в пользу истцов штраф в размере **300 000 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 истцов в размере **134,40 руб.**, и расходы на проведение досудебного исследования в размере **50000 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 9701,24 руб. в доход бюджета г.о. Балашиха.

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

Р Е Ш И Л:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу _____ стоимость устранения строительных недостатков в размере 215 062 руб., неустойку за период с 05.05.2021 по 13.09.2021 в размере 110 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 150 000 руб., судебные расходы за проведение досудебного исследования в размере 50 000 рублей, почтовые расходы в размере 67,20 руб.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу _____ стоимость устранения строительных недостатков в размере 215 062 руб., неустойку за период с

05.05.2021 по 13.09.2021 в размере 110 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 150 000 руб., почтовые расходы в размере 67,20руб.

В взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа в большем размере отказать.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в доход бюджета городского округа Балашиха государственную пошлину в размере 9701,24 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.

Судья

подпись

А.А. Шелобанова

Решение принято в окончательной форме 14.09.2021г.

Судья

подпись

А.А. Шелобанова

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 15 октября 2021 года

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-5287/2021

в производстве Балашихинского городского суда Московской области

УИД 50RS0001-01-2021-004967-77

Судья Шелобанова А.А.:

Консультант Кубышкина С.П.

WWW.GARANT1C.RU
8 (495) 120-59-98



Балашихинский городской суд
Московской области
Программировано и сброшено
Печатно
Судья Шелобанова А.А.
5
листов