

КОПИЯ

Дело № 2-3031/202

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации

30 июня 2021 года

Московская область
г. Балашиха, Московский пр-д, д. 1

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Кобзаревой О.А.,
при секретаре судебного заседания Влазневой О.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО "Ривьера Парк" о взыскании денежных
средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков квартиры,
взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта, штрафа судебных
расходов, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец, обратился в суд с иском, уточненным в порядке,
предусмотренном ст. 39 Гражданского процессуального кодекса Российской
Федерации (далее – ГПК РФ), к ответчику ООО «Ривьера Парк» о взыскании
денежных средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков
квартиры, взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта, штрафа,
судебных расходов, компенсации морального вреда, и обоснование требований
указав следующее.

25.06.2019 между сторонами заключен предварительный договор купли-
продажи квартиры № Бал-1.1(кв)-2/7/6(2), по условиям которого ответчик обязался
в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других
лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод в
эксплуатацию дома передать истцу объект долевого строительства: двухкомнатная
квартира, условный номер , площадь 68,50 кв.м., этаж 7 по адресу: Московская
область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д.15. В соответствии с условиями
Приложения № 1 к договору ответчик обязуется произвести в квартире отделочные
работы. 28.07.2019 истцом был составлен акт осмотра квартиры, где выявлены
многочисленные дефекты в произведенных ответчиком отделочных работах.
24.11.2019 между сторонами заключен договор купли-продажи. 24.11.2019 между
сторонами заключен акт приема-передачи. В ходе эксплуатации квартиры истцом
обнаружены не оговоренные ответчиком недостатки. По результатам проведенной
строительно-технической экспертизы выявлены несоответствия (строительные
дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям
СНиП; стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и
сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в
квартире составляет 334 220,99 рублей. 28.01.2021 истец обратился к ответчику с
претензией об урегулировании спора, которая последним оставлена без ответа. С
учетом уточнений истец просит взыскать с ответчика денежные средства в счет
возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в
размере 464 295,46 рублей, неустойку за просрочку исполнения обязанности по
уплате расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в
размере 636 084,78 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000
рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца,
расходы на проведение строительно-технической экспертизы в размере 50 000

если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика, в том числе, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В силу ст. 9 указанного закона в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, 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 РФ, 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. Если данное требование не удовлетворено в течение двадцати дней со дня его предъявления потребителем или обнаруженный недостаток является неустранимым, потребитель по своему выбору вправе требовать, в том числе, возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

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.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.

Исходя из положений ст. 15 указанного закона, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Из материалов дела следует, что 25.06.2019 между сторонами заключен предварительный договор купли-продажи квартиры № Бал-1.1(кв)-2/7/6(2), по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать истцу объект долевого строительства: двухкомнатная квартира, условный номер _____, площадь 68,50 кв.м., этаж 7 по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д.15.

В соответствии с условиями Приложения № 1 к договору ответчик обязуется произвести в квартире отделочные работы. 28.07.2019 истцом был составлен акт осмотра квартиры, где выявлены многочисленные дефекты и произведенных ответчиком отделочных работах.

24.11.2019 между сторонами заключен договор купли-продажи.

24.11.2019 между сторонами заключен акт приема-передачи.

В ходе эксплуатации квартиры истцом обнаружены не оговоренные ответчиком недостатки. По результатам проведенной строительно-технической экспертизы выявлены несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП; стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 334 220,99 рублей.

28.01.2021 истец обратился к ответчику с претензией об урегулировании спора, которая последним оставлена без ответа.

В ходе рассмотрения дела судом по ходатайству ответчика назначена строительно-техническая экспертиза для определения стоимости ремонтных работ для устранения выявленных недостатков.

Согласно заключению эксперта ООО «КИВ» №10/16-Оц/47 от 29 июня 2021 года на объекте в квартире по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Реутовская, д. 15, кв. _____ выявлены строительные недостатки, которые возникли вследствие нарушения застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, применяемых на обязательной основе. Стоимость ремонтных работ для устранения недостатков, возникших в результате строительно-монтажных и отделочных работ, составляет 464 295,46 руб.

В соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы.

Суд доверяет заключению судебной строительно-технической экспертизы, поскольку данное заключение выполнено экспертом, имеющим соответствующую квалификацию, эксперт предупрежден судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, доказательства заинтересованности эксперта в результатах рассмотрения спора суду не представлены.

В ходе рассмотрения дела стороны не оспаривали данную оценку стоимости ремонтных работ, повторную судебную экспертизу назначить не просили.

рублей, расходы на составление доверенности в размере 2 200 рублей, почтовые расходы в размере 201,60 рублей.

В судебное заседание стороны не явились, извещены судом надлежащим образом, в материалах дела имеются ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие. В поступивших в материалы дела возражениях ответчик против удовлетворения иска возражает, полагая заявленный размер неустойки, штрафа завышенным и явно несоразмерным последствиям нарушенного обязательства. Указывает, что размер неустойки не может превышать сумму заявленных ремонтных работ. Полагает, что заявленные истцом расходы на оплату услуг представителя превышают разумные пределы. Просит суд отказать в удовлетворении иска, а в случае удовлетворения требований – снизить размер подлежащих взысканию неустойки и штрафа, расходов на оплату услуг представителя, а также снизить размер компенсации морального вреда до 5 000 рублей.

Суд, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со 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. 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. 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.

Статьей 7 Федерального закона Российской Федерации от 30 декабря 2004 года №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, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

На основании вышеизложенного и руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в пользу стоимости устранения недостатков в размере 464 295,46 рублей, неустойку за период с 14 февраля 2021 года по 30 июня 2021 года в размере 200 000 руб., компенсацию морального вреда 10 000 рублей, штраф в размере 200 000 рублей, расходы на проведение досудебной экспертизы в размере 50 000 рублей, расходы на составление доверенности в размере 2 200 рублей, почтовые расходы 201,60 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований: в части требований о взыскании неустойки в большем размере, о взыскании компенсации морального вреда в большем размере, о взыскании штрафа в большем размере – отказать.

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

О.А. Кобзарева

Решение в окончательной форме принято 15 июля 2021 года

Судья

О.А.Кобзарева

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 17 августа 2021 года

Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-3031/2021

В производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001-01-2021-002023-82

Судья О.А.Кобзарева:

Секретарь О.Д.Курамшина:

