

## РЕШЕНИЕ СУДА

Именем Российской Федерации  
г. Балашиха, МО

20 апреля 2021г.

КОПИЯ

Балашихинский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Пономарёвой В.В.,  
при секретаре Письменной Е.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

ООО "Ривьера Парк" о  
возмещение расходов на устранение недостатков объекта недвижимости, взыскании  
неустойки, штрафа, морального вреда,

### УСТАНОВИЛ:

Истцы, после уточнения исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ,  
обратились в суд с требованиями к ответчику, указывая на то, что между ООО  
"РИВЬЕРА ПАРК" и гр. РФ

Сергеем Анатольевичем был заключен Договор участия в долевом строительстве № Бал  
-2.2(кв)-3/3/7(3) (АК) от 1 8.08.2018 г. в отношении следующего объекта долевого  
строительства: жилое помещение, условный номер: назначение: квартира, этаж  
расположения: номер секции: проектная общая площадь: 91,50, количество комнат:  
3, по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км  
автодороги М7 «Волга» (далее - Объект долевого строительства/Квартира).

В соответствии с п. 3.2 Договора, Ответчик обязуется произвести отделочные  
работы, которые указаны в Приложении № 2 к Договору.

28.10.2020 г. между Ответчиком и Истцами был подписан Передаточный акт к  
Договору. Однако 15.09.2020 г. Истцами был составлен Акт осмотра с выявленными  
недостатками. Ответчик взял на себя обязательство устранить недостатки, в срок, не  
превышающий 45 дней. Взятые на себя обязательства Застройщик не исполнил. В этой  
истцы просили взыскать с ответчика в равных долях денежные средства в счет  
возмещение расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в  
размере 591 894 руб.; неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате  
расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 804 975  
руб. 84 коп.; компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., почтовые расходы  
за направление Ответчику претензии в размере 225 руб. 67 коп., штраф в размере 50% от  
суммы, присужденной судом в пользу Истцов; расходы на составление Доверенности в  
размере 2 400 руб.; расходы на составление Заключения Экспертизы в размере 9500 руб.

Истцы, представитель истца в судебном заседании не явились, извещены.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил  
письменные возражения, просил в удовлетворении заявленных Истцом требований  
отказать. Представил в суд заявление о применении ст. 333 ГК РФ, так как считает, что  
заявленные Истцом размер исковых требований явно несоразмерен последствиям  
нарушения обстоятельства, не отвечает принципам разумности и справедливости и  
наличия объективных обстоятельств.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 309, 310 Гражданского Кодекса РФ обязательства должны  
исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и  
требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и  
одностороннее изменение его условий, при этом, не допускаются.

В соответствии с п. 1. ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом  
строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении



изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. 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 со ст.7. 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»: « 2. 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:... возмещения своих расходов на устранение недостатков».

В соответствии со ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. 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 Российской Федерации, а так же правами, предоставленными потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что ООО "РИВЬЕРА ПАРК" и гр. РФ

был заключен Договор участия в долевом строительстве № Бал -2.2(кв)-3/3/7(3) (АК) от 1 8.08.2018 г. в отношении следующего объекта долевого строительства: жилое помещение, условный номер: , назначение: квартира, этаж расположения: номер секции: проектная общая площадь: 91,50, количество комнат: 3, по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга» (далее - Объект долевого строительства/Квартира).

В соответствии с п. 3.2 Договора, Ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении № 2 к Договору.

28.10.2020 г. между Ответчиком и Истцами был подписан Передаточный акт к Договору.

15.09.2020 г. Истцами был составлен Акт осмотра с выявленными недостатками. Ответчик взял на себя обязательство устранить недостатки, в срок, не превышающий 45 дней.

Взятое на себя обязательства Застройщик не исполнил.

Застройщик не устранил недостатки, указанные в Акте осмотра, а также в ходе эксплуатации Квартиры Истцами были обнаружены неговоренные Застройщиком недостатки.

Проведенной в рамках рассмотрения дела судебной экспертизой ООО «ОНПО» №68/03-21 установлено, что рыночная стоимость работ и материалов необходимых для устранения обнаруженных недостатков составляет 591894руб., в этой связи именно в пределах данной суммы требования истцов о возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства подлежат удовлетворению.

Оснований не доверять выводам судебной экспертизы у суда не имеется.

В пользу каждого из истцов подлежит взысканию 1\2 часть сумм, что составляет 591984\2=295947руб.



Суд критически оценивает заключение специалиста о стоимости работ по устранению недостатков, представленные истцом, т.к. оно проведено во внесудебном порядке и специалист не предупреждался об уголовной ответственности.

В соответствии со ст.10. Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «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 ненадлежащее 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.

Согласно ч.9. ст.4 Федерального Закона от 20.12.2004 № 214-ФЗ 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.

В соответствии с п.1. ст.20 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

За нарушение указанного в ст. 20 срока пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» установлена ответственность в виде неустойки, которую продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере одного процента цены товара.

Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если указанная цена не определена, исходя из общей цены заказа, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было.

Суд соглашается с расчетом неустойки представленным истцом, пропорционально снижению ее размера, в связи со снижением объема удовлетворения основного искового требования, однако в силу п.1. 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, суд в праве уменьшить неустойку.

В соответствии с п. 34 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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 силу п. 73, 75 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ). Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период. Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

Размер неустойки подлежащей взысканию с ответчика в пользу истцов за неисполнение требования об устранении недостатков, либо выплаты компенсации составляет за период с 06.12.2020г. по 20.04.2021г. (136 дней)  $591894 * 1\% = 804975,84 \text{руб.}$

Таким образом, исходя из установленных по делу обстоятельств, степени вины ответчика, характера и последствий нарушения прав Истца, суд считает возможным в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ, уменьшить размер неустойки и определить сумму, подлежащую взысканию в размере 180000 руб., частично от заявленной Истцами суммы, т.е.  $180000 \div 2 = 90000$  каждому из истцов. В большем размере неустойка взысканию не подлежит, поскольку не может превышать стоимость устранения недостатков.

Согласно ч.9 ст.4 Закона о долевом строительстве 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.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 (далее - Закон 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.

Как указано в п.28 «Обзора практики разрешения судами споров возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве



многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013 г., достаточным условием для удовлетворения иска гражданина-участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

С учетом обстоятельств дела, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу каждого из истцов компенсацию морального вреда в размере 10000 руб., частично от заявленной суммы по 5000 руб., в большем размере моральный вред взысканию не подлежит.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28 июня 2012 года № 17 « О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», следует, что 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).

Согласно п.6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

С учетом обстоятельств дела и вины ответчика, частичного удовлетворения требований, суд полагает необходимым применить к размеру штрафа положения ст.333 ГК РФ и определить его размер подлежащий взысканию в пользу каждого из истцов по 75000 руб., в большем размере штраф взысканию не подлежит.

Поскольку истец был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче искового заявления, в силу ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета г\о Балашиха в размере 12418,94 руб. пропорционально удовлетворенным требованиям.

Истцы понесли также расходы на проведение досудебной экспертизы в размере 9500 руб., почтовые расходы в размере 225,67руб. поскольку данные расходы являлись необходимыми, связаны с защитой нарушенного права по данному гражданскому делу, суд взыскивает указанные расходы в полном объеме.

Расходы за удостоверение доверенности в размере 2400 руб. взысканию не подлежат, поскольку доверенность 77 АГ 5483364, не содержит указания о том, что она выдана только для представления интересов в данном гражданском деле, и по своему содержанию подразумевает возможность использования в интересах истцов, вести от их имени все дела с его участием во всех судах, а также в апелляционной, кассационной и надзорной инстанциях и на стадии исполнительного производства(Том 1 л.д.123-124).

Расходы по проведению экспертизы в размере 77500 руб., подлежат взысканию с ответчика, т.к. обязанность по правильному определению размера ущерба причинённого истцам, в силу ФЗ «О защите прав потребителей» возложена именно на лицо оказывающее услуги, в пользу ООО «ОНПО», ходатайство о назначении экспертизы было заявлено именно стороной ответчика.

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

**РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.



Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в пользу [redacted] в равных долях стоимость устранения недостатков в размере 591894руб. по 295947руб. в пользу каждого, неустойку (пени) за несоблюдение добровольного порядка выполнения требований потребителя за период с 06.12.2020г. по 20.04.2021г. в размере 180000 руб. по 90000руб. в пользу каждого, компенсацию морального вреда 10000 руб. по 5000руб. в пользу каждого, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 150000 руб. по 75000руб. в пользу каждого, почтовые расходы 225,67руб. по 112,08руб., расходы по составлению заключения досудебной экспертизы в размере 9500руб. по 4750руб. в пользу каждого из истцов.

В части удовлетворения требований о взыскании компенсации морального вреда, неустойки, штрафа в большем размере, расходов на составление доверенности в размере 2400руб. - отказать.

Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в пользу ООО «ОНПО» расходы по проведению судебной экспертизы в размере 77500руб.

Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в доход бюджета Г.о. Балашиха государственную пошлину 12418,94 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.

Решение принято в окончательной форме 23 апреля 2021г.

Федеральный судья

подпись

В.В.Пономарёва

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 25 мая 2021 года

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела 2-1748/2021

в производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001-01-2021-000196-34

Судья Пономарёва В.В.

Ведущий специалист общего отдела Кубышкина С.П.:



Балашихинский городской суд  
Московской области  
Протруноровано и скреплено  
Печатью  
Судьи  
Листов