

**РЕШЕНИЕ СУДА**  
**Именем Российской Федерации**

**КОПИЯ**

31 мая 2021г.

г. Балашиха, МО

Балашихинский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Бесединой Е.А., при секретаре Веденсевой С.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [Имя] к ООО "Ривьера Парк" о возмещение расходов на устранение недостатков объекта недвижимости, взыскании неустойки, штрафа, морального вреда, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истцы Борцов Е.С., Борцова А.П. обратились в суд с иском к ответчику, ссылаясь на то, что 22.08.2019 между ними и ООО «Ривьера Парк» был заключен Договор № Бал-2.1(кв)-1/16/9(1)(АК) участия в долевом строительстве, согласно которому Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства следующее жилое помещение: трехкомнатная квартира, с условным номером [Имя], общей проектной площадью 89,70 кв.м., расположенная на [Имя] этаже, по строительному адресу: Московская обл., г.о. Балашиха, 16 км автодороги М7 Волга», корпус 2.1, 2.4.

При обследовании объекта были выявлены недостатки, указанные в строительно-технической экспертизе ООО «Центр экспертных заключений «Ситипроф». Согласно расчету, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире составляет 675 000 руб.

Истцы просят суд с учетом уточнений в порядке ст.39 ГПК РФ взыскать с Ответчика в их пользу возмещение расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 646 784 руб., неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 1 144 807, 68 руб. за период с 06.12.2020 по 31.05.2021, компенсацию морального вреда 100 000 руб., расходы на оплату услуг по проведению экспертизы 9 500 руб., почтовые расходы в размере 290, 44 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы в пользу потребителя.

В судебное заседание истцы, представитель истцов не явились, просили рассмотреть дело в свое отсутствие.

Ответчик в судебное заседание представителя не направил, извещен, представил письменные возражения, в которых просил применить положения ч. 1 ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

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.

Статьей 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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.

Судом установлено, что истцы 22.08.2019 г. с ООО "Ривьера Парк" заключили договор № Бал-2.1(кв)-1/16/9(1)(АК) участия в долевом строительстве, в соответствии с условиями которого Ответчик обязался построить жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, 16 км автодороги М7 «Волга», корпус 2.1, 2.4 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать Истцу квартиру с условным номером 149, расположенную на 16 этаже в секции 1 в этом доме.

В соответствии с пунктом 4.1 договора № Бал-2.1(кв)-1/16/9(1)(АК) его цена составляет 7 770 890, 40 рублей.

В соответствии с пунктом 5.1.2 договора № Бал-2.1(кв)-1/16/9(1)(АК) передача квартиры Истцу должна быть осуществлена не позднее 01.12.2019г., однако квартира передана Истцу только 30.09.2020г.

Согласно п.5.8 договора в случае выявления недостатков объекта долевого строительства стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, застройщик уплачивает неустойку согласно п.1 ст.23 ФЗ «О защите прав потребителей».

30.09.2020 между Ответчиком и Истцами был подписан Передаточный акт к Договору. Однако, 01.08.2020 года истцами был составлен акт осмотра с выявленными недостатками.

При обследовании объекта были выявлены недостатки объекта, в связи с чем, с целью защиты своих прав и законных интересов была проведена независимая строительно-техническая экспертиза ООО «Центр экспертных заключений «Ситипроф» Объекта долевого строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков. По результатам проведенной строительно-технической экспертизы Квартиры зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в Квартире требованиям СНиП. Согласно расчету, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире истца составляет 675 000 руб.

В силу положений ст. 7 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 РФ" 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, 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.

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого

строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от дата N 2300-1 "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).

Согласно ч. 1 ст. 23 Закона РФ от дата N 2300-1 "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.

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.

По ходатайству ответчика была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «ОНПО».

Согласно заключению эксперта №69/05-21 от 26.04.2021 г., в квартире, расположенной по адресу: г.Балашиха, ул.Реутовская, д. , кв. , 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 строительных недостатков, возникших по вине застройщика составляет 646 784 руб.

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 истцов, 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.

В связи с тем, что выявленные недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства в период гарантийного срока, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика в пользу истца 646 784 руб. в счет расходов на устранение недостатков выявленных в квартире истца.

В отношении требований о взыскании неустойки за заявленной истцом период с 06.12.2020 г. по 31.05.2021 г., 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, с взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

18.11.2020 истец обратился к ответчику с претензией о выплате стоимости ремонтно-восстановительных необходимых для устранения выявленных недостатков.

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

С ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 06.12.2020 по 31.05.2021, в размере 1 144 807, 68 руб. исходя из следующего расчета:  $646784 \text{ руб.} * 177 \text{ дн.} * 1\% = 1 144 807, 68 \text{ руб.}$

Истцами определена неустойка в размере 1 144 807, 68 руб., что является неверным, поскольку неустойка не может превышать сумму подлежащую взысканию в счет устранения недостатков в объекте долевого строительства.

Вместе с тем, ответчиком заявлено о снижении размера неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

На основании ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, размер неустойки подлежит уменьшению до 200000 руб., учитывая ходатайство ответчика об уменьшении размера неустойки, баланса интересов сторон, разумности и справедливости, взыскание неустойки в большем размере приведет к неосновательному обогащению со стороны истца. В части требований, превышающих взысканную сумму неустойки, надлежит отказать.

Доводы ответчика, изложенные в возражениях со ссылкой на п.1 Постановления Правительства РФ № 423 от 02.04.2020г. суд находит несостоятельными, поскольку данным Постановлением установлено, что при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 1 января 2021г.

Однако, в данном случае требования истца основаны на Законе Российской Федерации N 2300-1 "О защите прав потребителей", в связи с чем доводы ответчика подлежат отклонению.

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 в размере 10 000 руб. каждому, поскольку при определении размера компенсации морального вреда суд учитывает степень нравственных страданий истцов, 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 взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 428 392 руб. (856784/2).

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 200 000 руб. В оставшейся части штраф взысканию с ответчика не подлежит.

Истец Борцов Е.С. понес также расходы на проведение экспертизы в размере 9 500 руб., поскольку данные расходы являлись необходимыми для истца, и связаны с защитой нарушенного права по данному гражданскому делу, суд взыскивает указанные расходы по проведению досудебной экспертизы в размере полном объеме.

В соответствии со 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.

Истцом Борцовым Е.С. также заявлены требования о взыскании почтовых расходов в размере 290,44 руб.

Разрешая требования о взыскании почтовых расходов по отправке ответчику претензии, искового заявления, суд также находит данные требования подлежащими удовлетворению, так как установлено, что истцом в адрес ответчика была направлена досудебная претензия, исковое заявление, а поскольку обращение в досудебном порядке носит обязательный характер при обращении в суд с заявленными требованиями, то у истца отсутствовала возможность реализовать право на обращение в суд без несения таких издержек.

При таких обстоятельствах расходы по отправке претензии и искового заявления, которые составили 290,44 руб. подлежат взысканию с ответчика.

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 (5200 руб. + 1 проц. от (846784,00 руб.- 200000 руб.) = 11667,84 руб.

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

### РЕШИЛ:

Иск  
удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу [redacted] равных долях сумму в размере 646 784 руб. в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, компенсацию морального вреда 20 000 руб., неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства за период с 06.12.2020 по 31.05.2021 в размере 200 000 руб., штраф в размере 200 000 руб., а всего 1 066 784 (один миллион шестьдесят шесть тысяч семьсот восемьдесят четыре) руб. по 533 392 руб. каждому.

Взыскать с ООО «Ривьера» в пользу истца расходы на проведение экспертизы в размере 9 500 руб., почтовые расходы в размере 290,44 руб., всего 9 790,44 руб.

В части удовлетворения 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 11667,84 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.

Федеральный судья:

*подпись*

Е.А. Беседина

Решение в окончательной форме принято 11.06.2021г.

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 13 июля 2021 года.  
Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-2264/2021  
В производстве Балашихинского городского суда  
УИД 50RS0001-01-2021-000727-90

Судья Е.А. Беседина:

Секретарь суда Ю.О. Королевская:

