

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации

31 августа 2021г.

г. Балашиха, МО

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Пономарёвой В.В.,
при секретаре Роган К.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО "Ривьера Парк" о возмещение расходов на
устранение недостатков объекта недвижимости, взыскании неустойки, штрафа,
морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику, ссылаясь на то, что между
ней и ООО «РИВЬЕРА ПАРК» заключен Договор купли-продажи от «20» февраля
2020 г. Согласно условиям данного договора, продавец продал, а покупатель купил в
собственность следующую квартиру: трехкомнатная квартира, с условным номером
общей проектной площадью 88,10 кв.м., расположенная на 3-м этаже
многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область,
городской округ Балашиха, ул. Реутовская, д.14. Ответчик произвел в квартире
отделочные работы. 20.02.2020 г. между сторонами заключен Акт приема-передачи,
согласно которому Ответчик передал, а Истец принял квартиру.

Вместе с тем, переданный объект строительства, не соответствует строительным
нормам, в связи с чем было проведено обследование объекта с участием строительно-
технического эксперта, по результатам которого были выявлены недостатки, указанные
в Заключение эксперта по результатам исследований квартиры.

Стоимость устранения выявленных строительных недостатков составила 565 061,
94 руб.

По результатам проведенной по делу судебной строительно-технической
экспертизы стоимость устранения выявленных недостатков составила 562 228 руб.

Истец просит суд с учетом уточнений в порядке ст.39 ГПК РФ взыскать с
ответчика стоимость устранения выявленных недостатков объекта недвижимости в
размере 562 228 руб.; неустойку в соответствии со ст. 22, п. 1 ст. 23 Закона РФ от
07.02.1992 № 2300-1 за период с 04.07.2021 по 31.08.2021 г. в размере 331 174, 52 руб.;
штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу
потребителя; компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб.; расходы
оформление доверенности в размере 1 700 руб.; почтовые расходы за направление
претензии в размере 225, 64 руб.; почтовые расходы за направление искового заявления
в размере 67, 20 руб.; расходы на составление экспертного заключения в размере 50 000
руб.

В судебное заседание истец и ее представитель не явились, судом извещались,
направили уточненное исковое заявление.

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.

Из материалов дела следует, что между _____ и ООО «РИВЬЕРА ПАРК» заключен Договор купли-продажи от «20» февраля 2020 г.

Согласно условиям данного договора, продавец продал, а покупатель купил в собственность следующую квартиру: трехкомнатная квартира, с условным номером 399, общей проектной площадью 88,10 кв.м., расположенная на 3-м этаже многоквартирного жилого дома по строительному адресу: Московская область, городской округ Балашиха, ул.Реутовская, д.14.

Ответчик произвел в квартире отделочные работы.

Цена квартиры по условиям Договора составляет сумму в размере 7 606 377, 80 руб.

Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры _____ исполнена своевременно и в полном объеме.

В ходе эксплуатации квартиры Истцом были обнаружены дополнительные многочисленные недостатки в качестве проведенных отделочных работ. В соответствии с представленными Ответчиком гарантийными сроками, требования настоящего искового заявления заявлены в рамках течения гарантийного срока. 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».

20.02.2020 г. между сторонами заключен Акт приема-передачи, согласно которому Ответчик передал, а Истец принял квартиру.

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 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 565 061, 94 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

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 №91/08-21, в квартире, расположенной по адресу: г.Балашиха, ул.Реутовская, д.14, к/п. установлено, что на объекте имеются недостатки. Выявленные недостатки по характеру возникновения являются дефектами, возникшими по причине некачественных строительно-монтажных работ по отделке квартиры.

Дефектов в результате износа, а также нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства, ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, нарушения инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства не выявлено. Качество произведенных ремонтных работ на объекте Заказчика выполнены с существенными нарушениями требованиям ГОСТ Р 52059-2003 «Оказание услуг в сфере ремонта квартир» п. 5.20, СП 71.13330.2017.

Рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения обнаруженных недостатков на объекте долевого строительства составляет 562 228 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 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.

В связи с тем, что выявленные недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства в период гарантийного срока, в результате нарушения технологии строительно-монтажных и отделочных работ, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика в пользу истца 562 228 руб. в счет расходов на устранение недостатков выявленных в квартире истца.

В отношении требований о взыскании неустойки за заявленной истцом период с 04.07.2021 г. по 31.08.2021 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

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,

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.

17.06.2021 г. истец обратилась к ответчику с претензией о выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ 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 04.07.2021 по 31.08.2021 в размере 331 714, 52 руб., исходя из следующего расчета: 562228 руб.*59дн.*1%, истцом заявлена ко взысканию неустойка в размере 331 714, 52 руб.

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

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 24.03.2016 «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 (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ, ч. 1 ст. 65 АПК РФ).

Истцом представлен расчет неустойки вместе с тем, суд при вынесении решения в части определения размера взыскиваемой неустойки учитывает, что подлежащая уплате

неустойка не соответствует последствиям нарушенного обязательства, принимает во внимание интересы других граждан-участников долевого строительства, которые состоят в скорейшем получении квартир, а не повышении долговой нагрузки организации - застройщика, поэтому применяет положения ст. 333 ГК РФ к штрафу и неустойке в качестве меры гражданско-правовой ответственности к застройщику, допустившему просрочку передачи объекта долевого строительства, снижая ее до 180 000 руб. за период с 04.07.2021 г. по 31.08.2021 г.

Значительный размер требуемой истцом к взысканию суммы определяется стоимостью приобретаемого им имущества. Однако из материалов дела не усматривается, что истец, в связи с неисполнением Ответчиком принятых на себя обязательств, претерпел столь существенные для него негативные последствия.

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 в размере 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 взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы.

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 190 000 руб. В оставшейся части штраф взысканию с ответчика не подлежит.

Истец понесла расходы на оплату экспертизы в размере 50000 руб. на проведение строительно-технической экспертизы, что подтверждено надлежащими письменными доказательствами.

Указанные расходы суд взыскивает с ответчика в пользу истца, поскольку они являлись необходимыми, связаны с защитой нарушенного права по данному гражданскому делу.

В соответствии с ч. 1 ст. 88, ч. 1 ст. 100 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Истец просит взыскать почтовые расходы на направление ответчику досудебной претензии и искового заявления в размере 292, 84 руб.

Суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца почтовые расходы в размере 292, 84 рублей.

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, изложенными в абз. 3 п. 2 Постановления Пленума от 21 января 2016 года №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Вместе с тем, доверенность от 24 апреля 2021 года не содержит указание на ее выдачу исключительно для представления интересов в суде по настоящему делу, в связи с чем требование о взыскании расходов на составление доверенности в размере 1 700 рублей не подлежит удовлетворению.

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 13325, 20 руб.

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

РЕШИЛ:

Иск Зуевой Александры Александровны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Ривьера Парк" в пользу истца сумму в размере 562 228 руб. в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, компенсацию морального вреда 5000 руб., неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства за период с 04.07.2021 по 31.08.2021 в размере 180000 руб., почтовые расходы в размере 292, 84 руб., штраф в размере 190 000 рублей, расходы на составление экспертного заключения в размере 50 000 руб.

В части удовлетворения требований превышающих взысканные суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, расходы на оформление доверенности – отказать.

Взыскать с ООО «Ривьера Парк» в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 13325, 20 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 31 августа 2021г.

Федеральный судья

В.В. Пономарёва

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 01 октября 2021г.

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела 2-5555/2021

в производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001-01-2021-005315-03

Судья В.В. Пономарева

Секретарь Ю.О. Королевская

