

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации

КОПИЯ

г. Балашиха Московской области

20 декабря 2021 г.

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Лебедева Д.И.,
при секретаре судебного заседания Скворцовой Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к Обществу с
ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» о защите прав потребителей,
возмещение расходов на устранение недостатков товара, взыскании неустойки,

Установил:

Истцы [] действуя через своего представителя, предъявили к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» иск, уточнив который, и уменьшив размер исковых требований, окончательно просили суд взыскать с ответчика в их пользу в равных долях денежные средства в счет возмещение расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 449546,33 рублей, неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 449546,33 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, почтовые расходы в размере 67,20 рублей, расходы на составление доверенности в размере 2100 рублей, расходы на составление заключения комиссии экспертов в размере 50000 рублей. В обоснование иска указано о том, что между ними был заключен договор участия в долевом строительстве №Бал-1.2(кв)-1/25/6(2) (АК) от 22.09.2017 года. В соответствии с п. 3.2 договора, ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении №2 к договору. 18 сентября 2019 года между сторонами был подписан передаточный акт к договору. Застройщик передал участнику долевого строительства квартиру, с номером 167, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: Московская область, г.о. Балашиха, ул. Реутовская, д. 14. 27 июля 2019 года ими 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. Застройщик не устранил недостатки, указанные в акте осмотра, а также в ходе эксплуатации квартиры ими были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки. 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, в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Согласно расчету, стоимость восстановительно-ремонтных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 488299,20 рублей (т. 1 л.д. 3-8; т. 2 л.д. 1).

В судебное заседание истцы [Имя] и их представитель по доверенности (т. 2 л.д. 3-4; 5) – Пахомов Е.И. не явились, извещены о времени и месте надлежащим образом, имеется заявление о рассмотрении дела в их отсутствие (т. 2 л.д. 1).

Ответчик - Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» в судебное заседание своего представителя не направил, о времени и месте извещен надлежащим образом, о причинах неявки представителя суду не сообщил. Представил письменные возражения на исковое заявление, в которых просит суд в удовлетворении исковых требований отказать. В случае удовлетворения исковых требований удовлетворить частично: к неустойке применить ст. 333 ГК РФ и снизить ее размер; к штрафу применить ст. 333 ГК РФ, снизить его размер; в остальной части отказать. Также в указанных письменных возражениях ответчик просит рассмотреть дело в отсутствие своего представителя (т. 2 л.д. 10-17).

Поскольку размер исковых требований уменьшен, суд определил рассмотреть дело в отсутствие лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, и не сообщивших о причинах своей неявки.

Исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему.

Исходя из положений ст. 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом; вследствие причинения вреда другому лицу; вследствие неосновательного обогащения; вследствие иных действий граждан и юридических лиц.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем: признания права; восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения; присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков; взыскания неустойки; компенсации морального вреда; иными способами, предусмотренными законом, что установлено ст. 12 ГК РФ.

Как следует из положений 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).

В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных

законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Согласно ст.ст. 307, 309 ГК РФ обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в ГК РФ. 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.

Исходя из положений 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.

Как установлено ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно ст. 420 ГК РФ, договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК РФ, если иное не установлено ГК РФ. К обязательствам, возникшим из договора, применяются общие положения об обязательствах (статьи 307 - 419), если иное не предусмотрено правилами данной главы и правилами об отдельных видах договоров, содержащимися в ГК РФ.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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, регулируются Федеральным законом 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» (далее - ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 1 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве является основанием для привлечения денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности а жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию

в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом. 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 Федеральным законом.

Согласно ст. 5 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями.

Как установлено ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Из положений ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ следует, 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, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; 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. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. 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,

Я
г.иску
зу с
лей,
ки,теля,
бера
ний,
олях
тков
у за
ение
блей,
50%
блей,
ы на
й. В
астия
да. В
чные
года
йщик
167,
часть
н акт
ство
себя
гатки,
были
своих
льно-
дения
в. По
ры, в
енных
ласно
ов и
тков в

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 7 февраля 1992 года № 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 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В соответствии со ст. 8 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Из положений ст.ст. 10 и 12 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ следует, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Закон Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон от 17.02.1992 г. № 2300-1) регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами, владельцами агрегаторов информации о товарах (услугах) при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), о владельцах агрегаторов информации о товарах (услугах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

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 удовлетворен

требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Исходя из положений ст. 15 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, 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.

Согласно п. 1 ст. 23 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1 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 силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - 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.

Из материалов гражданского дела следует, что ООО «Ривьера Парк» зарегистрировано в установленном законом порядке, является действующим, что подтверждено выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц (т. 1 л.д. 15-26).

22 сентября 2017 года Общество с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» (застройщик) и [] участник долевого строительства) заключили договора участия в долевом строительстве № Бал-1.2(кв)-1/25/6(2) (АК) (далее - Договор участия), в соответствии с условиями которого застройщик обязался передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2019 года (п.п. 5, 5.1, 5.1.1, 5.1.2 Договора участия). Цена Договора участия составила 4687252,50 рублей (п. 4.1 Договора участия). Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого

21

нарушенного права по данному гражданскому делу, и, при этом, суд принял в качестве доказательства по данному гражданскому делу представленное истцом заключение эксперта, которое не было оспорено ответчиком.

Истцы понесли расходы на услуги почтовой связи в размере 67 рублей 50 копеек, что надлежащим образом подтверждено (т. 1 л.д. 134).

Данные расходы являются необходимыми для истца, и связаны с защитой нарушенного права по данному гражданскому делу, в связи с чем, суд взыскивает указанные выше расходы с ответчика в пользу истца.

В дело от экспертного учреждения поступило заявление о возмещении понесенных расходов при проведении экспертизы в размере 90000 рублей (т. 1 л.д. 155).

Поскольку заключение эксперта отвечает требованиям закона, и положено в основу данного решения суда, учитывая что заключением эксперта подтверждены доводы истцов о наличии недостатков объекта строительства, указанные расходы подлежат взысканию с ответчика в полном объеме.

При указанных обстоятельствах, исходя из предмета и оснований рассматриваемого в данном гражданском деле уточненного иска, суд взыскивает в пользу ООО «Экспертное бюро «Вотум» расходы на производство судебной экспертизы с ответчика в размере 90000 рублей, поскольку данным заключением эксперта подтверждены доводы истцов о наличии недостатков объекта строительства.

Иных требований по данному гражданскому делу не заявлено.

Таким образом, по указанным выше основаниям, рассматриваемый в данном гражданском деле иск подлежит частичному удовлетворению.

Истцы были освобождены 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 10195 рублей.

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

РЕШИЛ:

Иск Горячева Николая Николаевича и Хакиной Инны Федоровны к Обществу с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» о защите прав потребителей, возмещение расходов на устранение недостатков товара, взыскании неустойки – удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» в пользу

в равных долях неустойку за нарушение срока устранения недостатков объекта долевого строительства за период с 09 сентября 2021 года по 20 декабря 2021 года в размере 250000 рублей, денежные средства в счет соразмерного уменьшения цены договора в размере 449546 рублей 33 копейки, компенсацию морального вреда в размере 20000 рублей, штраф в размере 359773 рубля 15 копеек, расходы на строительно-техническую экспертизу в размере 50000 рублей, расходы на нотариальное удостоверение доверенности в размере 2100 рублей, почтовые расходы в размере 67 рублей 20 копеек, а всего взыскать в равных долях 1131486 рублей 68 копеек, то есть по 565743 рубля 34 копейки в пользу каждого.

В удовлетворении оставшейся части заявленных исковых требований: в части требований о взыскании неустойки в большем размере, о взыскании компенсации морального вреда в большем размере - отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «РИВЬЕРА ПАРК» в пользу ООО «Экспертное бюро «Вотум» расходы на производство судебной экспертизы в размере 90000 рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Ривьера Парк» в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 10195 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья п/п Д.И. Лебедев

Решение принято судом в окончательной форме 22 декабря 2021 г.

Судья п/п Д.И. Лебедев

КОПИЯ ВЕРНА

Решение вступило в законную силу 24.01.2022

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела №2-7358/2021 в производстве Балашихинского городского суда

УИД 50RS0001-01-2021-007860-31

Судья

Секретарь



Балашихинский городской суд
Московской области
Пронумеровано и скреплено
печатью