

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 августа 2020 года

г.о. Химки Московской области

Химкинский городской суд Московской области в составе  
судьи Мироновой Ю.В.,  
при секретаре Борисовой И.В.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-  
1881/2020 по иску к АО «СЗ «ПИК-Регион» о  
защите прав потребителей, взыскании расходов на устранение недостатков,  
неустойки, компенсацию морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с иском, с учетом уточнений в порядке  
ст. 39 ГПК РФ, к АО «ПИК-Регион» (в настоящий момент АО «СЗ «ПИК-  
Регион») о защите прав потребителей, в котором просит взыскать расходы на  
устранение недостатков в размере 497 968 рублей 44 копеек, неустойку в  
размере 497 968 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000  
рублей, штраф в размере 50%, расходы заключение эксперта в размере 25 000  
рублей, почтовые расходы в размере 204 рублей 04 копеек.

В обоснование заявленных требований указывает, что 2 февраля 2018  
года между сторонами был заключен договор участия в долевом  
строительстве, по условиям которого ответчик обязался передать истцу  
трехкомнатную квартиру, общей проектной площадью 93,4 кв.м, этаж  
расположения: 10, номер подъезда (секции): 1, по адресу: Московская область,  
г.о. Химки, мкр. Левобережный, ул. Совхозная, корп. 7.1, 7.2, 7.4.

В процессе эксплуатации квартиры истцом были выявлены недостатки  
строительных работ, которые ответчиком добровольно в определенный им  
срок не устранены. Истцом в адрес ответчика направлена претензия, которая  
ответчиком добровольно не удовлетворена.

Истец Ульянова Е.С. в судебное заседание не явилась, извещена,  
направила своего представителя Захарова Т.Г., который заявленные требования  
поддержал с учетом проведенной по делу судебной экспертизой.

Ответчик АО «СЗ «Первая ипотечная компания - Регион» в судебное  
заседание представителя не направил, извещен, поступило ходатайство о  
рассмотрении дела в отсутствие представителя, представлены возражения, в  
которых ответчик в иске просил отказать, просил суд применить ст. 333  
Гражданского кодекса РФ к неустойке и штрафу. Также возражал против  
взыскания компенсации морального вреда и судебных расходов.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав письменные  
материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении заявленных  
исковых требований по следующим основаниям.

Судом установлено, что 2 февраля 2018 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве №ХимЛБ-7.1(кв)-1/10/4(3)(АК), по условиям которого АО «Первая ипотечная компания - Регион» обязалось передать Ульяновой Е.С. квартиру с условным номером 73, проектной общей площадью 93,4 кв.м, расположенной на 10 этаже секции жилого дома по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Левобережный, улица Совхозная, корпус 7.1,7.2,7.4., при этом объект строительства передается с произведенными отделочными работами согласно перечню, указанному в приложении №2 к договору (пп. 1.1, 3.1,3.2)(л.д.17-32).

Судом установлено и ответчиком не оспаривалось, что 1 сентября 2019 года объект строительства был передан по акту приема-передачи Ульяновой Е.С.

В ходе эксплуатации квартиры были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки, ввиду чего, истец обратился к независимому оценщику с целью определения стоимости из устранения.

20 ноября 2019 года истец направил в адрес ответчика претензию, которая была получена АО «ПИК-Регион» 25 ноября 2019 года, однако, оставлена без исполнения.

Доказательств того, что выявленные дефекты были устранены ответчиком в определенный сторонами срок, как и доказательств выполнения или частичного выполнения требований истца о выплате денежных средств суду стороной ответчик, вопреки требованиям ст. 56 ГПК РФ, представлено не было.

В силу ч. 2 ст. 7 ФЗ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 (часть 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого

строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (часть 6).

По смыслу указанных выше положений закона участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика соразмерного уменьшения цены договора исходя из размера расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, в том числе, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Для разрешения настоящего спора в силу ст. 79 ГПК РФ, по делу была назначена судебная экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «КЭТРО».

В соответствии с результатами экспертизы квартира расположенная по адресу: Московская область, г. Химки, микрорайон Левобережный, ул. Совхозная, д.15, не соответствует условиям Договора долевого участия в строительстве № ХимЛб-7.1(кв)-1/10/4(3)(АК) от 2 февраля 2018 года, заключенного между Ульяновой Е.С. и АО «Первая ипотечная компания - Регион», выявлены недостатки, стоимость устранения которых составляет 497 968 рублей 44 копеек.

Суд доверяет указанному заключению, поскольку оно обоснованно, выводы в экспертном заключении мотивированы, экспертиза проведена квалифицированными экспертами, имеющими большой стаж работы, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности, в связи с чем данное заключение у суда не вызывает сомнений.

Таким образом, руководствуясь положениями п. 2. ст. 7 ФЗ № 214, с учетом объема недостатков, выявленных при проведении по делу судебной экспертизы, стоимости их устранения, суд считает законными и подлежащими частичному удовлетворению требования истца об уменьшении стоимости квартиры на 497 968 рублей 44 копеек и взысканию с ответчика указанной суммы.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 силу ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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

770

осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года 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 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно ч. 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 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.

В силу положений ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательств и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Разрешая возникший между сторонами спор в части взыскания неустойки за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, суд находит данные требования подлежащими частичному удовлетворению исходя из следующего.

В соответствии со статьей 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.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Так, соглашаясь с периодом просрочки, заявленным истцом (5 декабря 2019 года по 17 августа 2020 года), суд полагает необходимым произвести расчет неустойки исходя из стоимости устранения недостатков и, с учетом представленных возражений ответчика относительно размера неустойки и ходатайства об уменьшении размера неустойки, а именно, что объект передан и находится в пользовании истца, стороной истца не представлено доказательств несения убытков, а также позиции, изложенной в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», характера выявленных недостатков, необходимости

747

соблюдения прав и законных интересов сторон, находит возможным уменьшить заявленную истцом неустойку до 160 000 рублей.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Поскольку при рассмотрении настоящего дела, судом было установлено, что права истца как потребителя были нарушены, в том числе и тем, что объект строительства имел значительное количество недостатков, не устранение их ответчиком добровольно, суд считает возможным взыскать от ответчика с пользой истца компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей.

Согласно п. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортёра) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как разъяснено в п. 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17 от 28.06.2012г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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.

При установленных обстоятельствах, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца штраф за неудовлетворение требований истца в добровольном порядке, вместе с тем полагает необходимым, с учетом положения ст. 333 ГК РФ по мотивам, указанным выше, снизить размер подлежащего взысканию штрафа до 230 000 рублей.

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

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесённые по делу судебные расходы.

Как следует из материалов дела, истцом понесены расходы на проведение строительно-технического исследования для определения стоимости устранения недостатков в размере 25 000 рублей, что подтверждается представленными платежным поручением №310 от 31 октября 2019 года.

192

При таких обстоятельствах, размер данных расходов в сумме 25 000 рублей, по мнению суда, отвечает принципу разумности и справедливости подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Также, в соответствии с положениями ст.ст. 88, 94, 98 ГПК РФ, подлежат удовлетворению требования истцов о взыскании почтовых расходов в размере 204 рублей 04 копеек, несение которых документально подтверждено.

При этом в силу ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобождён, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворённой части исковых требований. Таким образом, размер государственной пошлины, подлежащей взысканию с ответчика, исходя из взыскиваемой судом суммы в доход местного бюджета составляет 10 779 рублей 68 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования - удовлетворить частично.

Взыскать с АО «СЗ «ПИК-РЕГИОН» в пользу расходы на устранение недостатков в размере 497 968 рублей 44 копеек, неустойку в размере 160 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 30 000 рублей, штраф в размере 230 000 рублей, расходы на заключение эксперта в размере 25 000 рублей, почтовые расходы в размере 204 рублей 04 копеек

Взыскать с АО «СЗ «Первая ипотечная компания - Регион» в доход местного бюджета г.о. Химки государственную пошлину в размере 10 779 рублей 68 копеек.

Судья

Ю.В. Миронова

Мотивированное решение изготовлено 21 августа 2020 года.

Судья

Ю.В. Миронова

