

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

01 февраля 2023 года

г. Домодедово

Домодедовский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи О.Б. Рагулиной
при секретаре А.Е. Вилковой
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело
№2-101/2023 по иску
Анатольевича к ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» о защите прав
потребителей, взыскании стоимости устраниния недостатков, морального
вреда, судебных расходов, признании частично недействительным договора

УСТАНОВИЛ:

(далее истины) обратились с иском (с учетом уточнения – т.2 л.д.205-206) к ООО «Самолет Девелопмент» о взыскании в равных долях расходов на устранение недостатков квартиры в размере 774 257,84 руб., неустойки за период с 01.02.2022 по 24.03.2022 – 245 576, 28 руб., штрафа, компенсации морального вреда – 50 000 руб., расходов на досудебную оценку – 11 150 руб., почтовых расходов - 141,60 руб., расходов на оплату доверенности – 2 500 руб., расходов на оплату услуг представителя - 50 000 руб., неустойки в размере 1% от суммы присужденной судом до фактического исполнения решения, суда госпошлины; признания недействительным п. 11.10 Договора о долевом участии от 06.03.2020 №13132/345/2022.

В обоснование требований истцы указали, что 06.03.2020 между сторонами был заключен Договор участия в долевом строительстве №ЛЮБ-5/60/639-2125И, по условиям которого ответчик обязался построить и передать в собственность истцов объект долевого строительства – квартиру строительный №639 по адресу: Московская обл., г. Люберцы, мкр. Зенино ЖК Самолет, ул. Камова, д.5, корп.2. Просрочка передачи квартиры, наличие недостатков, невозможность урегулировать спор во внесудебном порядке повлекли обращение в суд.

В судебном заседании представитель не явившихся истцов Джабиев С.В. (доверенность – т.2 л.д.207) уточненные требования поддержал.

Представитель ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» в судебное заседание не явился, направил письменные возражения (т.2 л.д.194-201), в которых иск не признал, в части взыскания неустойки и штрафа просил применить положения ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) дело рассмотрено в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав представителя истцов, исследовав и оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон об участии в долевом строительстве), по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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.

Согласно ч. 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, 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.

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 (п. 6 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве).

В силу ч. 7 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве, 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.

Части 2, 3 ст. 7 Закона о долевом строительстве гласят, что 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.

В соответствии с ч.5 ст. 8 Закона о долевом строительстве, участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст.7 названного закона.

Судом установлено, что 06.03.2020 между ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» и истцами был заключен договор участия в долевом строительстве (т.1 л.д.65-83,100-109), по условия которого ответчик обязался построить и передать в собственность истцов объект долевого строительства – квартиру . площадью 80,85 кв.м. по адресу: Московская обл., г. Люберцы, мкр. Зенино ЖК Самолет, ул. Камова, д.5, корп.2.

Объект долевого строительства передается участнику с выполнением работ по отделке, указанных в Приложении №3 к Договору (п.2.2 Договора).

Истцы обязательства по оплате выполнили, что сторонами не оспаривалось.

Срок передачи объекта долевого строительства – не позднее 31.01.2022 (п.2.5 Договора), квартира передана 24.03.2022 (акт – т.1 л.д. 27-28)

При осмотре объекта долевого строительства зафиксированы недостатки (лист осмотра, акт несоответствия квартиры и оборудования в квартире – т.1 л.д. 29-31, описание выявленных недостатков т.1 л.д.32-36).

Претензия истцов о возмещении стоимости устранения недостатков оставлена ответчиком без удовлетворения (т.1 л.д. 37-39).

Согласно Заключению судебной экспертизы от 09.01.2023 (т.2 л.д.5-188) в квартире истцов имеется ряд дефектов (недостатков), которые не соответствуют обязательным требованиям качества, установленным нормативно-технической документацией и правилам предъявляемым к технологии производства строительства (СП, СНиП, ГОСТ и т.д.). Рыночная стоимость работ и материалов необходимых для устранения выявленных дефектов экспертом определена в размере 774 257 руб. (выводы т.1 л.д.177).

Оценивая заключение экспертизы, суд считает его достоверным и достаточным доказательством, оснований сомневаться в выводах эксперта, с учетом его образования, квалификации не имеется, эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу ложного заключения.

Суд критически оценивает представленное истцами досудебное заключение №1293 (т.1 л.д. 84-99), так как лицо, проводящее оценку, судом об уголовной ответственности не предупреждалось, заключение подготовлено по заданию истцов, заинтересованных в исходе дела, заключение противоречит

выводам судебной экспертизы, оцененной судом как достаточное и достоверное доказательство.

Таким образом, нашел свое подтверждение довод истцов, об имеющихся недостатках квартиры, возникших по вине ответчика, стоимость устранения которых подлежит взысканию с ответчика в размере 774 257 руб.

В соответствии со ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором; в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи гражданину-участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Учитывая изложенное, Истцы имеют право на получение неустойки в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ за заявленный период просрочки 01.02.2022 по 24.03.2022.

На основании п.1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как следует из Определения Конституционного Суда Российской Федерации от 14.03.2001 N80-О, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение. Не ограничивая сумму устанавливаемых договором неустоек, Гражданский кодекс упоминает суд устанавливать соразмерные основному долгу их пределы с учетом действительного размера ущерба, причиненного стороне в конкретном договоре. Это является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ст. 17 (ч. 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Из разъяснений, данных в п.71 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса РФ об ответственности за нарушение обязательств» от 24.03.2016 № 7 следует, что если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п. 1 ст. 2, п. 1 ст. 6, п. 1 ст. 333 ГК РФ).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика (п. 73 Постановления Пленума).

Пункт 75 упомянутого Постановления Пленума гласит, что при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо

3

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 (п.п. 3, 4 ст. 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. Правила о снижении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ согласно п.78 названного Постановления Пленума применяются также в случаях, когда неустойка определена законом.

Учитывая заявление ответчика, установленные в судебном заседании обстоятельства, период просрочки, принимая во внимание средние ставки по краткосрочным кредитам, уровень инфляции, в соответствии со ст. 333 ГК РФ суд полагает необходимым снизить размер неустойки до 100 000 руб. из заявленных 245 576,28 руб.

При решении вопроса о снижении неустойки суд принимает во внимание несоразмерность неустойки периоду просрочки обязательства. Судом не выявлено, что просрочка передачи участникам долевого строительства объекта привела к неблагоприятным последствиям и возникновению значительных убытков от такого нарушения.

Размер неустойки, определенный судом, соответствует последствиям нарушения ответчиком своего обязательства, исключает возможность извлекать преимущества из своего положения.

Согласно нормам п.1 ст.15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения его прав, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Оценивая обстоятельства дела и доказательства в совокупности, суд полагает, что в пользу истцов следует взыскать компенсацию морального вреда – 20 000 руб. из заявленных 50 000 руб. Определенный судом размер компенсации соответствует степени нарушения прав потребителя, требованиям разумности и справедливости.

Пункт 6 ст.13 Закона о защите прав потребителей гласит, что при удовлетворении судом требований потребителя, суд взыскивает с виновного за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Предусмотренный ст. 13 Закона о защите прав потребителей штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой законной неустойки, к которой применима ст. 333 ГК РФ.

Суд, изучив конкретные обстоятельства дела, характер последствий

неисполнения обязательства, период просрочки, полагает, что штраф следует уменьшить до 100 000 руб.

Постановлением Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 (ред. от 30.09.2022) "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве" предусмотрено, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной ч. 2 ст. 6 Закона о долевом строительстве не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 30.06.2023 включительно; неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом ч. 9 ст. 4 Закона о долевом строительстве уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 30.06.2023 включительно.

Таким образом, требование о взыскании неустойки предусмотренной Законом о защите прав потребителей в размере 1% от присужденной суммы до момента исполнения решения суда удовлетворению не подлежит.

Требование истцов о признании недействительным п. 11.10 Договора участия в долевом строительстве о подсудности спора суду по месту нахождения объекта долевого строительства удовлетворению не подлежит.

В силу п. 1 ст. 1, п.1 ст. 16 Закона о защите прав потребителей, ст. 32 ГПК РФ, регулирующей договорную подсудность, ст. ст. 26, 27, 30 ГПК РФ, принципа диспозитивности гражданского процесса, суд приходит к выводу, что стороны воспользовались правом выбора между несколькими судами, определили подсудность для всех дел, связанных с исполнением договора. При этом, включение в договор условия о рассмотрении споров по месту нахождения объекта долевого строительства в соответствии с действующим законодательством не нарушает прав потребителя. Истцы, независимо от договорной подсудности, сохраняют свои права потребителя на выбор суда при обращении в суд за защитой права. В данном случае истцы реализовали право подачи иска по месту нахождения ответчика.

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.

Расходы на проведение оценки ущерба (11 500 руб.), почтовые расходы (141,60 руб.), расходы на нотариальную доверенность (2 500 руб.) (т.1 л.д.114-115) суд считает необходимыми судебными расходами, подлежащими взысканию с ответчика.

В силу ст. 100 ГК РФ подлежат частичному удовлетворению требования о взыскании расходов на оплату услуг представителя в размере 26 000 руб. из 50 000 руб., заявленных ко взысканию (чек - т.1 л.д.16,17, договор - т.1 л.д 61-64, 110-115). Определенная судом сумма соответствует сложности дела, количеству судебных заседаний, объему подготовленной и изученной

представителем документации по делу, принципу разумности.

Государственная пошлина, взыскивается в соответствии со ст. 98 ГПК РФ, с ответчика в размере 1 934,38 руб.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования

Анатольевича удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» в равных долях в пользу расходы по устраниению недостатков в размере 774 257 руб. 00 коп., неустойку за период с 01 февраля 2022 года по 24 марта 2022 года в размере 100 000 руб. 00 коп., компенсацию морального вреда - 20 000 руб.,00 коп., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 100 000 руб., расходы на оценку – 11 500 руб. 00 коп., почтовые расходы – 141 руб. 60 коп., расходы на нотариальную доверенность – 2 500 руб. 00 коп., расходы на оплату услуг представителя - 26 000 руб. 00 коп., расходы по оплате государственной пошлины – 1 934 руб. 38 коп.; в удовлетворении требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов в большем размере отказать.

Отказать в удовлетворении требования о взыскании неустойки в размере 1% от суммы присужденной судом в счет устранения недостатков объекта долевого строительства до фактического исполнения решения суда, признании недействительным п. 11.10 Договора о долевом участии от 06 марта 2020 года №13132/345/2022.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы в Московский областной суд через Домодедовский городской суд.

Председательствующий судья

ПОДПИСЬ

О.Б. Рагулина

