

КОПИЯ
ВЕРНА

88

Дело № 2-107/2021

50RS0031-01-2020-013523-60

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

28 января 2021 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Рожновой О.Е., секретаря судебного заседания Муравей Я.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Шредника Евгения Владимировича к АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» о взыскании неустойки, стоимости устранения недостатков, компенсации морального вреда, штрафа, расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, в котором, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, просит суд взыскать с ответчика по договору № Один1-1.8(кв)-3/15/1(3) (АК) от 13 апреля 2018г. долевого участия в свою пользу стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства в сумме 725 427 руб. 94 коп. неустойку в сумме 725 427 руб. 94 коп., в счет компенсации морального вреда 50 000 руб., в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя 40 000 руб., почтовых услуг 404 руб. 11 коп., штраф в размере 50% на основании п.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

В обоснование заявленных требований истец указал, что ответчик в нарушение условий заключенного между сторонами договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома передал объект, имеющий строительные недостатки, недостатки не устранил, что повлекло необходимость проведения досудебной экспертизы, обусловило убытки истца, причинение ему морального вреда. Для защиты нарушенного права истец обратился в суд с иском.

Представитель истца в судебном заседании уточненные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, в адрес суда направил возражения, в которых просил в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме, выводы судебной экспертизы оставил на усмотрение суда, в случае удовлетворения иска просил применить к требованиям о взыскании неустойки и штрафа положения статьи 333 ГК РФ.

В порядке статьи 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика.

Выслушав представителя истца, изучив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с п. 1,2 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).

Согласно ст. 7 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 «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) 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.

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.

В судебном заседании установлено и подтверждается материалами дела, что 13.04.2018 между сторонами был заключен договор № Один-1.8(кв)-3/15/1(3) (АК) участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Предметом договора являлась постройка и введение в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, передача истцу квартиры № 300 (условный номер), строительный адрес МКД: МО, Одинцовский р-н, г. Одинцово-1 (бывший военный городок № г.п.Одинцово, корпус 1.8 (том-1 л.д.14-27).

Объект долевого строительства передан истцу по акту приема-передачи 04.06.2020г. Согласно составленному специалистом ООО «Региональный проектно-экспертный центр» от 30 августа 2020г. экспертному заключению, почтовый адрес: Московская область, г.Одинцово, ул.Каштановая, дом 4 кв. 300, имел недостатки (том-1 л.д.30-143), которые отражены в заключении о стоимости восстановительного ремонта квартиры, переданной истцу. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 751 924 руб. 85 коп.

По ходатайству ответчика судом была назначена и проведена ООО «Межрегиональный центр «Независимых исследований, консалтинга и оценки» судебная экспертиза. Заключение судебной экспертизы является мотивированным, обоснованным, составлено лицом, обладающим необходимыми познаниями, выводы судебной экспертизы не оспорены сторонами, заключение согласуется с другими исследованными судом доказательствами. Разрешая спор, суд полагает возможным положить заключение судебной экспертизы в основу решения. Согласно заключению судебной экспертизы, в квартире, переданной ответчиком истцу, выявлены многочисленные строительные недостатки, стоимость их устранения составляет 725 427 руб. 94 коп. (том-2 л.д.5-74).

Учитывая, что в судебном заседании установлено, что квартира была передана истцу с недостатками, требуется их устранение, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца и взыскании с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства 725 427 руб. 94 коп., удовлетворяя таким образом уточненные исковые требования истца в указанной части.

Одним из способов обеспечения исполнения обязательств согласно п. 1 ст. 329 ГК РФ является неустойка. В соответствии со ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

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.

Поскольку квартира была приобретена истцом для личных нужд, отношения, возникшие между сторонами, регулируются, в том числе, и законодательством о защите прав потребителей.

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 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.

Исходя из общей стоимости ремонтно-строительных работ (задолженность) в 725 427 руб. 94 коп., размера неустойки 1%, периода просрочки с 19.09.2020 (с учетом сведений о направлении претензии, срока установленного для устранения недостатков) до момента вынесения решения, неустойка составляет 725 427 руб. 94 коп. (ограничена размером стоимости устранения недостатков)

С учетом ходатайства ответчика, учитывая длительность просрочки, фактические обстоятельства спора, суд полагает возможным с применением положений ст. 333 ГК РФ снизить ее до 115 000 руб.

В силу ст. 1099 ГК РФ моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", ст. ст. 151, 1101 ГК РФ, учитывая п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г.

N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцом нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, суд находит требования истца о взыскании компенсации морального вреда обоснованными, суд находит возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 статьи 13 Федерального закона «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленные законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченная организация или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, полагая возможным снизить его размер, с учетом ходатайства ответчика, взысканной судом неустойки, размера компенсации морального вреда, до 50 000 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Истцом понесены расходы, связанные с оплатой почтовых отправлений, в размере всего 404 руб. 11 коп. Расходы документально подтверждены и подлежат взысканию с ответчика (том-1 л.д.173).

В соответствии с положениями ст. 98-100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя суд взыскивает по 15 000 руб., находя эту сумму соответствующей объему оказанных услуг. Расходы подтверждаются допустимыми доказательствами.

В соответствии с положениями ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход местного бюджета госпошлину в сумме 11 904 руб. 28 коп. от уплаты, которой истец был освобожден в силу закона.

Таким образом, исковые требования судом удовлетворяются частично.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Исковые требования
частично.

к АО «СЗ «ПИК-Регион» удовлетворить

Одинцовский городской суд
Московской области
пронумеровано и скреплено
печатью 2 листов
подпись

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в пользу Шредника Евгения Владимировича стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства в сумме 725 427 руб. 94 коп., неустойку за нарушение срока удовлетворения требований потребителя в сумме 115 000 руб., в счет компенсации морального вреда 10 000 руб., штраф в сумме 50 000 руб., почтовые расходы 404 руб. 11 коп., в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя 15 000 руб., а всего 915 832 руб. 05 коп.

В удовлетворении исковых требований Шредника Е.В. к АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в остальной части отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в доход бюджета Одинцовского городского округа госпошлину в сумме 11 904 руб. 28 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение вступило
в законную силу
Судья 02.08.2020 г.
Судья
Секретарь

КОПИЯ ВЕРИДА
судья
секретарь

91

N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", с учетом фактических обстоятельств по делу, понесенных истцом нравственных страданий и исходя из требований разумности и справедливости, суд находит требования истца о взыскании компенсации морального вреда обоснованными, суд находит возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 статьи 13 Федерального закона «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленные законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, полагая возможным снизить его размер, с учетом ходатайства ответчика, взысканной судом неустойки, размера компенсации морального вреда, до 50 000 руб.

В соответствии со ст. 98 ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Истцом понесены расходы, связанные с оплатой почтовых отправлений, в размере всего 404 руб. 11 коп. Расходы документально подтверждены и подлежат взысканию с ответчика (том-1 л.д.173).

В соответствии с положениями ст. 98-100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя суд взыскивает по 15 000 руб., находя эту сумму соответствующей объему оказанных услуг. Расходы подтверждаются допустимыми доказательствами.

В соответствии с положениями ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход местного бюджета госпошлину в сумме 11 904 руб. 28 коп. от уплаты, которой истец был освобожден в силу закона.

Таким образом, исковые требования судом удовлетворяются частично.

Руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования

к АО «СЗ «ПИК-Регион» удовлетворить

Одинцовский городской суд
Московской области
пронумеровано и скреплено
печатью 2 листов
подпись

частично.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в пользу стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства в сумме 725 427 руб. 94 коп., неустойку за нарушение срока удовлетворения требований потребителя в сумме 115 000 руб., в счет компенсации морального вреда 10 000 руб., штраф в сумме 50 000 руб., почтовые расходы 404 руб. 11 коп., в счет возмещения расходов на оплату услуг представителя 15 000 руб., а всего 915 832 руб. 05 коп.

В удовлетворении исковых требований к АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в остальной части отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в доход бюджета Одинцовского городского округа госпошлину в сумме 11 904 руб. 28 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательной форме.

Решение вступило
в законную силу
Судья 02.09.2020 г.
Судья _____
Секретарь _____

КОПИЯ ВЕРНА
судья _____
секретарь _____