

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

29 июня 2020 года

г. Москва

Таганский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Спицыной С.С., при секретаре Орват Л.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-81/2020 по иску **«Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тирон» о защите прав потребителей,**

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику о защите прав потребителя, указывая в обоснование иска, что 21 апреля 2017 года между сторонами был заключен Договор участия в долевом строительстве № Сал-8(кв)-1/6/5(4), по которому ответчик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать истцу объект долевого строительства – квартиру. 18 июня 2019 года сторонами был произведен осмотр объекта долевого строительства, в ходе которого были выявлены недостатки качества объекта, которые ответчик обязался устранить в срок не превышающий 45 дней. В тот же день объект долевого строительства передан истцу по акту приема-передачи. Поскольку ответчик недостатки объекта не устранил, истцом проведена экспертиза, в ходе которой выявлены строительные дефекты, стоимость ремонтно-восстановительных работ материалов и сопутствующих затрат, необходимых для их устранения составляет 350 000 руб. Направленная истцом в адрес ответчика претензия о возмещении данных затрат осталась без удовлетворения. Ссылаясь на указанные обстоятельства, уточнив свои требования в окончательной редакции, истец просит взыскать с ответчика в счет уменьшения покупной цены квартиры денежные средства в размере 334 771 руб. 20 коп., неустойку за нарушение срока устранения недостатков в размере 334 771 руб. 20 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы на проведение экспертизы в размере 8 500 руб., почтовые расходы в размере 204 руб. 11 коп., расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб., а также штраф.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, обеспечил явку в судебное заседание своего представителя по доверенности Поплевина С.Д., который исковые требования, с учетом уточнений, поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика по доверенности Дудорова Т.С. в судебном заседании исковые требования не признала по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск.

Суд, выслушав объяснения представителей истца и ответчика, изучив письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст. 330 ГК РФ при ненадлежащем исполнении и при неисполнении обязательства, в том числе и в случае просрочки исполнения, должник обязан уплатить кредитору неустойку (штраф, пени), размер которой может устанавливаться законом или договором.

В силу положений ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 №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 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 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 № 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 судебном заседании установлено, что 21 апреля 2017 года между сторонами был заключен Договор участия в долевом строительстве № Сал-8(кв)-1/6/5(4), по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Московский, в районе д. Саларьево, уч.22/1 корп.8, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать истцу объект долевого строительства – квартиру.

В свою очередь, истец обязался уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию многоквартирного дома.

Обязательства по оплате цены Договора участия в долевом строительстве истец исполнил надлежащим образом и в полном объеме.

Согласно п.6.2 Договора участия в долевом строительстве застройщик установил гарантийный срок на квартиру в течение 5 лет со дня передачи застройщиком объекта долевого строительства, на технологическое и инженерное оборудование квартиры – 3 года, на отделочные работы – 1 год.

18 июня 2019 года сторонами был составлен акт осмотра квартиры и оборудования, согласно которому при приемке квартиры выявлены недостатки, которые застройщик обязался устранить после передачи квартиры в согласованное с участником долевого строительства время в срок, не превышающий 45 дней.

В тот же день, 18 июня 2019 года застройщик передал участнику объект долевого строительства по передаточному акту.

Согласно представленному истцом заключению эксперта, стоимость устранения недостатков составляет 350 000 руб.

26 июля 2019 года истцом в адрес ответчика направлена претензия о соразмерном уменьшении цены договора на сумму 350 000 руб., а также расходов на проведение экспертизы.

Страна ответчика не согласилась с представленным истцом заключением эксперта, как в части определенной стоимости выявленных недостатков, так и объема таких, возникших по вине застройщика, а потому на основании соответствующего ходатайства стороны ответчика судом была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам АНО Центр независимых экспертиз «Юридэкс».

Из результатов заключения экспертов АНО Центр независимых экспертиз «Юридэкс» следует, что качество объекта недвижимости не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве № Сал-8(кв)-1/6/5(4) от 21 апреля 2017 года, а также требованиям, нормам и правилам в области строительства. Стоимость устранения выявленных недостатков составляет 334 771 руб. 20 коп.

Указанное заключение экспертов является ясным, полным, сомнений в правильности и обоснованности не имеется, эксперты предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного экспертного заключения, экспертиза проводилась экспертами, квалификация которых подтверждена. Заключение содержит исчерпывающие ответы на поставленные судом вопросы, составлено и

подписано экспертами в соответствии со ст. ст. 83, 86 ГПК РФ, выводы заключения не опровергнуты сторонами.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что не доверять выводам судебной экспертизы оснований не имеется, в связи с чем, соглашается с заключением экспертов и принимает его в качестве доказательства по делу.

Оценивая собранные по делу доказательства в совокупности с нормами действующего законодательства, суд приходит к выводу о том, что в ходе судебного разбирательства бесспорно установлено, что качество переданного ответчиком-застройщиком истцу объекта долевого строительства не соответствует условиям заключенного между сторонами договора долевого участия, а потому требования истца о взыскании с ответчика в свою пользу денежных средств в счет уменьшения цены такого договора в размере 334 771 руб. 20 коп. являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Согласно представленного истцом расчета за нарушения сроков устранения недостатков с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 334 771 руб. 20 коп.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, высказанной в Определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств 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 ч. 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, что не может рассматриваться как нарушение ст. 35 Конституции РФ.

Суд полагает возможным удовлетворить заявленные требования представителя ответчика и применить ст. 333 ГК РФ, снизив сумму неустойки за нарушение сроков устранения недостатков до 15 000 руб., поскольку подлежащая ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений прав истца, учитывая при этом, обстоятельства дела, степень вины ответчика перед истцом, принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, отсутствия явных негативных последствий нарушения ответчиком обязательств, и с учетом компенсационной природы неустойки, требований разумности и справедливости, полагая указанный размер неустойки разумным, соответствующим принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами и не влекущим нарушение прав других дольщиков.

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.

Поскольку судом в ходе рассмотрения дела установлено, что действиями ответчика были нарушены охраняемые законом права истца, суд, на основании ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», а также с учетом принципа разумности, справедливости, конкретных обстоятельств настоящего дела, степени вины ответчика и объема нарушенных прав истца, взыскивает с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 3 000 руб.

В соответствии с п.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», суд взыскивает с ответчика за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в пользу истца штраф в размере 176 385 руб. 60 коп. (50% от суммы, присужденной судом потребителю). Оснований для снижения размера штрафа судом не установлено.

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

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся в том числе, расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу требований ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика понесенных им судебных расходов, связанных с оплатой услуг представителя в размере 50 000 руб., а также оплате заключения эксперта в размере 8 500 руб., что подтверждено документально.

Учитывая конкретные обстоятельства дела, его сложность, объем оказанных истцу юридических услуг, проделанной представителем работы, требования разумности и справедливости, участие представителя в судебных заседаниях, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя в размере 12 000 руб.

На основании ст.94, 98 ГПК РФ также подлежат взысканию с ответчика в пользу истца расходы оплате заключения эксперта в размере 8 500 руб., которые суд признает необходимыми и обоснованными, поскольку они напрямую связаны с рассмотрением настоящего гражданского дела, со сбором и представлением суду доказательств в обоснование своей правовой позиции, а также почтовые расходы по направлению ответчику претензии в размере 204 руб. 11 коп.

Одновременно, суд взыскивает в доход бюджета города Москвы с ответчика государственную пошлину, от уплаты которой истец в силу закона освобожден, в сумме 10 195 руб. 42 коп., в соответствии с требованиями ст. 333.19 НК РФ.

Рассматривая заявление представителя ответчика об отсрочке исполнения решения суда, суд приходит к следующему.

Согласно ч.1 ст.203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлению лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Согласно ст. 210 указанного Кодекса решение суда приводится в исполнение после вступления его в законную силу, за исключением случаев немедленного исполнения, в порядке, установленном федеральным законом.

В силу ч. 1 ст. 209 ГПК РФ решения суда вступают в законную силу по истечении срока на апелляционное обжалование, если они не были обжалованы.

По смыслу вышеприведенных норм закона, отсрочка исполнения решения суда, не вступившего в законную силу, согласно ст. 203 ГПК РФ в настоящее время предоставлена быть не может. До вступления в законную силу решения суда исполнение решения не производится, и оснований для предоставления отсрочки исполнения не имеется.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования
частично.

удовлетворить

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тирон» в пользу в счет уменьшения покупной цены 334 771 руб. 20 коп., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 15 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 3 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя в размере 176 385 руб. 60 коп., расходы на проведение экспертизы в размере 8 500 руб., почтовые расходы в размере 204 руб. 11 коп., расходы по оплате услуг представителя в размере 12 000 руб., а всего: 549 860 руб. 91 коп. (пятьсот сорок девять тысяч восемьсот шестьдесят рублей девяносто одна копейка).

В удовлетворении остальной части иска - отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тирон» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 10 195 руб. 42 коп. (десять тысяч сто девяносто пять рублей сорок две копейки).

В удовлетворении заявления Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Тирон» об отсрочке исполнения решения суда – отказать.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Таганский районный суд г. Москвы в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение в окончательной форме изготовлено 07 июля 2020 года.

Судья

Спицына С.С.

