

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

КОПИЯ  
БУРНА

15 декабря 2020 года

г. Видное Московская область

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Портновой Е.Н., при секретаре Смирновой М.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4777/2020 по иску к ООО «СЗ «Бухта Лэнд» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ООО «СЗ «Бухта Лэнд», с учетом уточнений исковых требований, просили суд взыскать с ответчика денежные средства, в счет расходов на устранение недостатков квартиры, в сумме 603 806 руб., неустойку за период с 25.07.2020г. по 15.12.2020г. в размере 869 480 руб. 64 коп., компенсацию морального вреда в сумме 50 000 руб., штраф в размере 50% от взысканной судом суммы, а также расходы на проведение строительно-технического исследования в сумме 50 000 руб., почтовые расходы в размере 340 руб. 27 коп.

В обоснования иска истец указал, что 27.04.2018г. между ним и ООО «СЗ «Бухта Лэнд» был заключен договор № СП-1/2/5/198а-2347И участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Предметом договора являлась постройка и введение в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, в том числе передача квартиры № А198.5, расположенного по адресу: Московская обл., Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино.

Данная квартира получена истцом по акту приема-передачи 17.06.2020г. Договором установлен гарантийный срок на жилой дом 5 лет. За время эксплуатации приобретенной квартиры было выявлено большое количество недостатков и дефектов в квартире.

По инициативе истца была проведена экспертиза в ООО «РПЭЦ». Как следует из акта экспертного исследования от 01.07.2020г., строительно-монтажные работы частично не соответствуют строительным нормам, правилам, и другим требованиям нормативных документов. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 657 447 руб. 14 коп.

14.07.2020г. ответчику была вручена досудебная претензия, однако требования истца ответчиком в добровольном порядке не исполнены.

Поскольку квартира была приобретена истцом для личных нужд, отношения, возникшие между сторонами, регулируются, в том числе, и Законом РФ «О защите прав потребителей».

За нарушение сроков устранения недостатков в товаре продавец оплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку, размер и

порядок исчисления которой определяются в соответствии с п. 1 ст. 23 Закона РФ «О защите прав потребителей».

В связи с чем, истец обратился с иском в суд.

Истец и его представитель в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещены надлежащим образом, поступило ходатайства о рассмотрении дела в их отсутствие.

Ответчик ООО «СЗ «Бухта Лэнд» в судебное заседание своего представителя не направил, о времени и месте судебного заседания извещался надлежащим образом, просил рассмотреть дело в свое отсутствие, направил в суд возражения на иск, в которых просил в удовлетворении иска отказать, сославшись на отсутствие к тому правовых оснований. Одновременно просил применить ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки, штрафа.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

В силу ст. 309 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 допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (п. 1 ст. 310 ГК РФ).

Статьей 4 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» определено, что по договору участия в долевом строительстве одна сторона 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.

В силу ч. 1 ст. 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2).

Согласно ст. 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии со ст. 7 Закона 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.

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28 июня 2012 г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 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" к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, 27.04.2018г. между истцом и ответчиком был заключен договор № СП-1/2/5/198а-2347И участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик – застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом и после ввода объекта в эксплуатацию, передать истцу квартиру с условным номером А198.5, расположенную по адресу: Московская обл., Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино.

Договором установлен гарантийный срок на жилой дом 5 лет.

За время эксплуатации приобретенной квартиры истцом выявлены недостатки и дефекты в квартире.

По инициативе истца была проведена экспертиза в ООО «РПЭЦ». Как следует из акта экспертного исследования от 01.07.2020г., строительно-монтажные работы частично не соответствуют строительным нормам, правилам, и другим требованиям нормативных документов. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 657 447 руб. 14 коп.

14.07.2020г. ответчику была вручена досудебная претензия, однако требования истца ответчиком в добровольном порядке не исполнены.

В ходе рассмотрения дела, судом по ходатайству стороны ответчика назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Эксперт-М».

Экспертом составлено заключение, из которого следует, что объект долевого строительства – квартира № А198.5, расположенная по адресу: Московская обл., Одинцовский район, д. Раздоры, тер. Мякинино имеет недостатки, которые возникли вследствие нарушения застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил (их частей). Экспертом определено, что все недостатки возникли в результате нарушения норм при производстве строительно-монтажных и отделочных работ, а не в результате естественного износа и эксплуатации. По результатам расчета, стоимость устранения недостатков данной квартиры, возникших в результате нарушения застройщиком технологии производства строительно-монтажных и отделочных работ, в ценах, действующих в Московском регионе на момент проведения экспертизы, составляет 603 806 руб.

Оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, поскольку экспертиза проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, а доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение выводы эксперта, суду не представлено. У суда не имеется оснований сомневаться в правильности заключений эксперта с учетом его компетентности, образования и длительного стажа экспертной работы.

Представленное экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к заключению эксперта, экспертиза проведена экспертом, имеющим соответствующий стаж работы в экспертной деятельности, заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд принимает данное заключение, как допустимое доказательство по делу, полученное в соответствии с требованиями закона.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию, в счет расходов на устранение недостатков квартиры, денежные средства в сумме 603 806 руб.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки частично, суд исходит из следующего.

На основании абз. 5 ст. 18 Закона «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать, в том числе, незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

Статьей 22 Закона «О защите прав потребителей» установлено, что требования потребителя, в том числе о возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Истцом ответчику вручена претензия об устранении недостатков 14.07.2020г.

Истцом заявлена неустойка в размере 869 480 руб. 64 коп. с 25.07.2020г. по 15.12.2020г.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

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, т.е., по существу, - на реализацию требования ст. 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 статьи 35 Конституции РФ.

Суд полагает, что взыскание неустойки в заявленном истцом размере не соответствовало бы компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление прав кредитора, подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушенного обязательства, а, следовательно, руководствуясь принципами разумности и справедливости, размер неустойки за период с 25.07.2020г. по 15.12.2020г., подлежит уменьшению до 150 000 руб.

В ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Суд полагает, что истцу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, руководствуясь принципами разумности и справедливости, полагает, что его сумма должна быть уменьшена до 10 000 руб.

В соответствие с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 199 г. «О защите прав потребителей» определено, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пунктом 46 вышеуказанного Пленума определено, что 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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

Принимая во внимание баланс прав и интересов сторон, недопущение неосновательного обогащения одной из сторон, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает возможным уменьшить штраф до 200 000 руб.

В силу 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 случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

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

В соответствии со 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.

Суд признает необходимыми расходы истца в сумме 50 000 руб. на проведение строительно-технического исследования, в связи с чем, взыскивает их с ответчика.

Также суд считает необходимым удовлетворить требования истца о возмещении почтовых расходов в размере 340 руб. 27 коп.

Согласно ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с п. 3 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей», п. п. 4 п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Исковые требования основаны, в том числе и на положениях Закона РФ «О защите прав потребителей». При подаче искового заявления государственная пошлина истцом не уплачивалась.

В соответствии с абз. 24 ст. 50, п. 2 ст. 61.1 Бюджетного кодекса РФ государственная пошлина (по нормативу 100 процентов) по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, мировыми судьями (за исключением Верховного Суда Российской Федерации) подлежит зачислению в бюджеты муниципальных районов.

При этом в силу п. 3 ст. 333.18 НК РФ государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия.

Согласно п. 10 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ цена иска по искам, состоящим из нескольких самостоятельных требований, определяется из каждого требования в отдельности.

Таким образом, с ответчика в бюджет муниципального образования Ленинский городской округ Московской области надлежит взыскать государственную пошлину, от которой был освобожден истец, пропорционально удовлетворенной части исковых требований о взыскании денежных средств в счет расходов на устранение недостатков квартиры в сумме 603 806 руб., неустойки в сумме 150 000 руб. и компенсации морального вреда в сумме 10 000 руб.

Размеры государственной пошлины по имущественным требованиям указаны в п. 1 ст. 333.19 НК РФ.

Согласно п. 10 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 20 декабря 1994 г. N 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда» при рассмотрении дел о компенсации причиненных нравственных или физических страданий необходимо учитывать, что моральный вред признается законом вредом неимущественным, несмотря на то, что он компенсируется в денежной или иной материальной форме. Учитывая это, государственная пошлина по таким делам должна взиматься на основании пп. 3 п. 1 ст. 333.19 Налогового

кодекса РФ, предусматривающего оплату исковых заявлений неимущественного характера.

В силу пп. 3 п. 1 ст. 333.19 Налогового кодекса РФ при подаче искового заявления имущественного характера, не подлежащего оценке, а также искового заявления неимущественного характера, государственная пошлина для физических лиц составляет 300 руб.

С учетом указанных правовых норм, с ответчика в бюджет муниципального образования Ленинский городской округ Московской области надлежит взыскать государственную пошлину, от которой был освобожден истец, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в сумме 13 738 руб. 06 коп. (9 238 руб. 06 коп. за требование о взыскании денежных средств в счет расходов на устранение недостатков квартиры в сумме 603 806 руб. + 4 200 руб. за требование имущественного характера о взыскании неустойки в сумме 150 000 руб. + 300 руб. за требование неимущественного характера о взыскании морального вреда).

Кроме того, 16.11.2020г. одновременно с возвращением дела в суд с экспертным заключением после проведенной экспертизы, ООО «Эксперт М» представлено ходатайство о взыскании с ответчика 75 000 руб., поскольку возложенная судом на ответчика в определения о назначении по делу судебной экспертизы обязанность не исполнена, услуги по проведению экспертизы не оплачены.

В связи с удовлетворением исковых требований, данные расходы должны быть возложены на ответчика, в связи с чем, суд взыскивает с ООО «СЗ «Бухта Лэнд» в пользу ООО «Эксперт М» оплату за проведенную судебную строительно-техническую экспертизу по гражданскому делу № 2-4777/2020 в сумме 75 000 руб.

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

### **РЕШИЛ:**

Исковые требования - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «Бухта Лэнд» в пользу денежные средства, в счет расходов на устранение недостатков квартиры, в сумме 603 806 руб., неустойку согласно Закона «О защите прав потребителя» за период с 25 июля 2020 года по 15 декабря 2020 года в размере 150 000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 10 000 руб., штраф в размере 200 000 руб., расходы за проведение строительно-технического исследования в сумме 50 000 руб., почтовые расходы в размере 340 руб. 27 коп., а всего 1 014 146 (один миллион четырнадцать тысяч сто сорок шесть) руб. 27 коп.

В удовлетворении иска в остальной части отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Бухта Лэнд» в бюджет муниципального образования Ленинский городской округ Московской области государственную пошлину в сумме 13 738 (тринадцать тысяч семьсот тридцать восемь) руб. 06 коп.

Взыскать с ООО «СЗ «Бухта Лэнд» в пользу ООО «Эксперт М» 75 000 (семьдесят пять тысяч) руб. за проведение экспертизы.

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

Судья



Е.Н. Портнова



120-59-98

