

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

04 июня 2020 года

г. Балашиха

Железнодорожный городской суд Московской области в составе судьи Васильевой М.В., при секретаре Скрипник Е.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «Главстрой-СПб» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании неустойки, убытков, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с указанным иском, в котором с учетом последующих уточнений, пояснила, что 19.12.2017 года между ней и ответчиком был заключен Договор № 02К-СВ03-241/ГН участия в долевом строительстве многоквартирного дома, согласно которому Застройщик взял на себя обязательство передать ей объект долевого строительства с выполнением отделочных работ, качество которых должно соответствовать строительно-техническим нормам и правилам, строительным регламентам, а также иным требованиям действующего законодательства. 15.04.2019 г. между ней и ответчиком был подписан Передаточный акт Объекта долевого строительства. В ходе эксплуатации Квартиры ею были выявлены существенные недостатки в произведенных Застройщиком работах, которые требуют скорейшего устранения. По результатам проведенной экспертизы, специалистами ООО «Центр экспертных заключений» было составлено Техническое заключение и зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) в выполненных строительно-монтажных работах, произведенных на Объекте, требованиям СНиП и действующим регламентам. Стоимость восстановительных работ и материалов составила 330 000 рублей. Стоимость производства экспертизы составила 8 650 рублей. 08.08.2019 года она обратилась к ответчику с претензией о выплате ей вышеуказанной денежной суммы. До настоящего времени ответчиком её требование не выполнено. В связи с чем, с ответчика в её пользу подлежат взысканию штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя и неустойка за период с 22.09.2019 года по 05.12.2019 года в размере 247 500 рублей: 330 000 × 1% × 75 дней. Ненадлежащим исполнением своих обязательств по передаче качественно выполненных отделочных работ, ответчиком ей причинен моральный вред. Кроме этого, ответчик причинил ей моральный вред тем, что не счел «необходимым» или «нужным» ответить на её претензию. Размер компенсации морального вреда оценивает в 50 000 рублей. Не обладая специальными познаниями в области юриспруденции, она была вынуждена обратиться за оказанием

юридической помощи, понеся расходы в размере 50 000 рублей. Также при направлении ответчику претензии о добровольной выплате неустойки она понесла почтовые расходы в размере 292 рублей 17 копеек.

Просит суд уменьшить покупную цену объекта долевого строительства, взыска с ответчика в её пользу денежную сумму в размере 330 000 рублей; неустойку в размере 247 500 рублей; компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей; штраф; почтовые расходы в размере 292 рублей 17 копеек и судебные расходы в общем размере 58 650 рублей.

В судебном заседании представитель истца на иске настаивал, просил удовлетворить. Одновременно добавил, что неустойку истца просит взыскать за нарушение срока невыплате денежных средств, о выплате которых обратилась к ответчику.

Представитель ответчика в судебном заседании возражал против удовлетворения иска, представил письменные возражения и пояснил, что истцом избран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. Требования об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании с ответчика в счет уменьшения покупной цены квартиры денежных средств в размере 330 000,00 рублей не подлежат удовлетворению, поскольку данное требование противоречит условиям заключенного истцом и ответчиком Договора. 15.04.2019 года квартира была передана участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиры. В соответствии с п. 8 акта Стороны подтвердили, что качество Объекта долевого строительства соответствует условиям Договора, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. В соответствии с п. 6.2. Договора стороны договора установили, «участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в согласованные Сторонами разумные сроки. При этом Стороны договорились, что участник долевого строительства не вправе требовать соразмерного уменьшения цены Объекта долевого строительства или возмещения своих расходов по устраниению недостатков.». Кроме того, строительные недостатки истцом были выявлены без приглашения на осмотр Застройщика, тогда как п. 6.6. Договора, предусмотрено уведомления Застройщика о проведении осмотра объекта. Нарушение участником долевого строительства данного положения, лишает участника долевого строительства на претензии по качеству. По условиям Договора, истец имеет право только требовать от застройщика безвозмездного устранения строительных недостатков, иные требования Договором не предусмотрены. Полагает, что условия Договора о безвозмездном устраниении Застройщиком строительных недостатков в пределах гарантийного срока, основаны на законе и не ущемляют права истца как потребителя. В рассматриваемом случае истцу надлежало избрать способ защиты нарушенного права как присуждение исполнения в

натуре - то есть о безвозмездное устранение строительных недостатков. Требования о взыскании с ответчика в пользу истца неустойки за нарушение сроков устранения выявленных недостатков Квартиры в размере 42 900 рублей не подлежит удовлетворению, поскольку истец с указанным требованием к ответчику не обращался. Как следует из материалов дела, истцом в адрес ответчика направлена претензия «О соразмерном уменьшении цены Договора», в которой заявлено требование истицы о выплате денежных средств в размере 330 000 рублей в счет соразмерного уменьшения цены Договора. Таким образом, ответчик по объективным причинам не мог нарушить срок удовлетворения требования истца об устраниии строительных недостатков, поскольку такого требования истец к ответчику не предъявлял. В случае если суд придет к выводу об удовлетворении требований, просил применить положения ст. 333 ГК РФ к неустойке и штрафу.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 4, 7 Федеральным законом 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", 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.

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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии со ст. ст. 29, 22-23, 15, 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать, в том числе, соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги).

Требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

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.

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.

При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с 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.

В соответствии со ст. ст. 15, 333 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

Недостатки являются устранимыми и стоимость работ и материалов по их устранению составляет 393 481 рубль 53 копейки. Оснований не доверять данному экспертному заключению у суда не имеется, поскольку заключение составлено по определению суда, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности на дачу заведомо ложного заключения, не заинтересован в исходе рассмотрения дела.

Принимая во внимание вышеуказанное, учитывая то, что ответчик передал истцу объект долевого строительства, качество строительно-отделочных работ которого не соответствует условиям Договора, суд находит подлежащим, не выходя за рамки заявленных требований, взыскать с ООО «Главстрой-СПб» в пользу в счет уменьшения покупной цены объекта денежную сумму в размере 330 000 рублей.

Довод представителя ответчика, что истцом избран неверный способ защиты права, суд находит несостоятельным.

Действительно из содержания п. 6.2 Договора участия в долевом строительстве, следует, что стороны договорились, что у Участника в случае обнаружения строительных недостатков в объекте имеется право потребовать от Застройщика безвозмездного устраниния недостатков и отсутствует право на иные формы защиты своего права, предусмотренные как ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», так и Законом РФ «О защите прав потребителей».

Однако согласно ст. 166 ГК РФ, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии со ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей», условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

Если в результате исполнения договора, ущемляющего права потребителя, у него возникли убытки, они подлежат возмещению изготовителем (исполнителем, продавцом) в полном объеме.

Согласно ст. 7 ФЗ 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", 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.

Согласно ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь;
- возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что условия п. 6.2 Договора являются ничтожными, поскольку противоречат требованиям Закона, ухудшают положение потребителя и существенно уменьшают его права в сравнении с теми правами, которые ему даны Законом о долевом участии в строительстве и Законом о защите прав потребителей.

Позиция представителя ответчика о свободе договора в данной ситуации, также, по мнению суда, является несостоятельной, поскольку свобода договора, не должна нарушать положения требований Закона.

В соответствии со ст. ст. 22-23 Закона РФ «О защите прав потребителей», требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, 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.

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,

236

уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Из материалов дела следует, что с претензией об уменьшении покупной цены, истца обратилась к ответчику посредством почтовой связи 08.08.2019 года. За направление претензии, истца оплатила денежную сумму в размере 292 рублей 17 копеек. В течение 10 дней, претензия ответчиком исполнена не была, в связи с чем, с ООО «Главстрой – СПб» в пользу подлежат взысканию убытки в размере 292 рублей 17 копеек и неустойка за неисполнение требований потребителя о выплате цены уменьшения стоимости объекта. Неустойка подлежит взысканию с 18.08.2019 года (08.08.2019 + 10 дней). Истец просит взыскать с 22.09.2019 года по 05.12.2019 года, что является его правом. Неустойка за данный период времени составляет 247 500 рублей: 330 000 x 1% x 75 дней.

Учитывая ходатайство представителя ответчика, период просрочки (2,5 месяца), суд находит подлежащим уменьшить размер неустойки, взыскав с ответчика в пользу истцы неустойку в размере 50 000 рублей.

Ненадлежащим исполнением своих обязательств по договору, истцы был причине моральный вред. При этом, учитывая характер нравственных страданий истцы, период их претерпевания, характер и степень вины ответчика, суд находит подлежащим взыскать компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей.

Поскольку требования потребителя об уменьшении покупной цены Объекта ответчиком в добровольном порядке исполнены не были, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. Размер штрафа составляет 197 646 рублей 08 копеек ($330\ 000 + 50\ 000 + 15\ 000 + 292,17$) : 2). Учитывая то, что штраф является мерой ответственности за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке, не является средством обогащения потребителя, принимая во внимание период неисполнения требований потребителя в добровольном порядке, суд находит подлежащим снизить размер штрафа, взыскав с ответчика в пользу истцы штраф в размере 27 000 рублей (исходя из 3 000 рублей за каждый месяц неисполнения требований потребителя).

В соответствии со ст. ст. 98, 100 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно п. п. 2, 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не

является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости. Например, истцу могут быть возмещены расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска, его подсудность.

Положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек (статьи 98, 102, 103 ГПК РФ, статья 111 КАС РФ, статья 110 АПК РФ) не подлежат применению при разрешении, в том числе, иска неимущественного характера, в том числе имеющего денежную оценку требования, направленного на защиту личных неимущественных прав (например, о компенсации морального вреда); требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды (статья 333 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что Швецовой Л.С. были понесены расходы по оплате досудебного исследования, которое было положено в основу решения суда в размере 8 650 рублей. Также истцей были понесены расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей.

Учитывая то, что иск Швецовой Л.С. был удовлетворен частично, принимая во внимание вышеуказанные положения Постановления Пленума ВС, суд находит подлежащим взыскать с ответчика в пользу истца понесенные ею судебные издержки. При этом, учитывая объем оказанных представителем услуг, время, затраченное на их оказание, суд находит подлежащим взыскать с ООО «Главстрой-СПб» в пользу

понесенные ею расходы по оплате услуг представителя в разумных пределах, а именно в размере 20 000 рублей.

В соответствии с п. 1 Постановления Правительства РФ от 02.04.2020 N 423 "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, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве", вступившего в силу 03.04.2020 года, установлены следующие особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых

компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей; убытки в размере 292 рублей 17 копеек; штраф в размере 27 000 рублей и судебные расходы в размере 28 650 рублей, а всего денежную сумму в размере 450 942 рублей 17 копеек.

В иске Швецовой Людмилы Степановны к ООО «Главстрой-СПб» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов в большем размере – отказать.

Заявление ООО «Главстрой-СПб» о предоставлении отсрочки по исполнению решения суда – удовлетворить.

Предоставить ООО «Главстрой-СПб» отсрочку исполнения решения суда до 01.01.2021 года.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

Судья:

M.B. Васильева
М.В. Васильева

