



103

77R50001D200153630

77RS0001-02-2021-017931-36

№2-6071/2021

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Москва

21 декабря 2021 года

Бабушкинский районный суд города Москвы в составе: председательствующего судьи Меркушовой А.С., при секретаре Лисник К.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6071/21 по иску к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» возмещении расходов на устранение недостатков товара, взыскании неустойки,

УСТАНОВИЛ:

обратились в суд с уточнённым иском к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» возмещении расходов на устранение недостатков товара, взыскании неустойки. В обоснование заявленных требований истцы указали, что 27 ноября 2019 года между истцами и АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» был заключён договор участия в долевом строительстве № ИДол25-5(кв)-1/16/1(3)(АК). В соответствии с условиями договора застройщик обязался получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и передать участнику долевого строительства объект долевого строительства. Стоимость договора составила 10 809 796 руб. 40 коп., которая истцами оплачена. 29 мая 2021 г. истцом и ответчиком был подписан акт приема-передачи. В объекте долевого строительства истцом были выявлены строительные недостатки в производственных ответчиком отделочных работах. Ответчик обязался устранить указанные недостатки в срок не превышающий 45 дней. Имеющиеся в объекте долевого строительства недостатки ответчиком не устраниены. Согласно заключению ИП Дубков К.Н. от 15 августа 2021 года, стоимость устранения выявленных строительных недостатков составляет 593 022 руб. 37 коп. 29 мая 2021 года истец обратился к ответчику с требованиями о добровольной выплате стоимости ремонта, а также стоимости экспертизы, однако ответа не поступило. За нарушение исполнения требований потребителя ответчик должен выплатить неустойку.

Уточнив исковые требования просят взыскать с ответчика АО «Специализированной застройщику «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» стоимость устранения недостатков в размере 510 870 руб. 10 коп., неустойку в размере 490 435 руб. 30 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы на оплату услуг эксперта в размере 50 000 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 500 руб., почтовые расходы в размере 134 руб. 40 коп., а также штраф в размере 50% от удовлетворенной судом суммы.

Истец в судебное заседание не явился, извещены о дате и времени судебного разбирательства надлежащим образом, обеспечили явку представителя.

Представитель истцов на основании доверенности яvился, доводы уточненного искового заявления поддержал, просил суд удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика АО «Специализированной застройщику «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» не явился, извещён надлежащим образом причина неявки суду неизвестна, просил отказать в удовлетворении исковых требований по доводам письменных возражений, в случае удовлетворения иска просили применить положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить неустойку.

В соответствии с ч. 1 ст. 113 ГПК РФ лица, участвующие в деле, извещаются или вызываются в суд заказным письмом с уведомлением о вручении, судебной повесткой с уведомлением о вручении, телефонограммой, по факсимильной связи либо с использованием иных средств связи и доставки, обеспечивающих фиксирование судебного извещения или вызова и его вручение адресату.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" бремя доказывания факта направления ( осуществления) сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение.

Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат.

Применительно к правилам ч. 2 ст. 117 ГПК РФ, отказ в получении почтовой корреспонденции, о чем свидетельствует его возврат по истечении срока хранения, следует считать надлежащим извещением о слушании дела.

Согласно ч. 1 ст. 167 ГПК РФ лица, участвующие в деле, обязаны известить суд о причинах неявки и представить доказательства уважительности этих причин.

В силу ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд вправе рассмотреть дело в случае неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, извещенных о времени и месте судебного заседания, если ими не представлены сведения о причинах неявки или суд признает причины их неявки неуважительными.

Таким образом, поскольку судом были предприняты все меры надлежащего уведомления ответчика о времени и месте слушания настоящего гражданского дела, суд приходит к выводу, что процессуальные права ответчика судом не нарушены, а его неявка в судебное заседание является его волеизъявлением, свидетельствующем об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве дела и иных процессуальных прав, поэтому не может быть препятствием для рассмотрения дела по существу.

Изучив материалы дела, выслушав истца, суд приходит к следующим выводам.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, урегулированы Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», которым также установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве 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 части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, 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.

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 (часть 6 статьи 7).

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 (часть 7 статьи 7).

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 № 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 № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта) (часть 8 статьи 7).

Указанной нормой Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» установлено, что 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.

Согласно статье 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, 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 объёме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что 27 ноября 2019 года между истцами и АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» был заключён договор участия в долевом строительстве № Пол25-5(кв)-1/16/1(3)(АК).

В соответствии с условиями договора застройщик обязался получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию и передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – жилое помещение (квартиру) по адресу: город Москва, СВАО, Южное Медведково, ул. Полярная, д. 25, корп. 5.

Стоимость договора в соответствии с пунктом 4.1 договора составила 10 809 796 руб. 40 коп., которая истцами оплачена, что ответчиком не оспаривалось.

29 мая 2021 года между сторонами подписан передаточный акт.

В ходе эксплуатации квартиры истцами были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки.

Имеющиеся в объекте долевого строительства недостатки ответчиком не устранины.

С целью определения стоимости устранения недостатков истцами организовано проведение экспертизы.

Согласно заключению ИП Дубков К.Н. от 15 августа 2021 года, стоимость устранения выявленных строительных недостатков составляет 593 022 руб. 37 коп.

29 мая 2021 года истец обратился к ответчику с требованиям о добровольной выплате стоимости ремонта, а также стоимости экспертизы, однако ответа не поступило. Оспаривая заявленную истцей сумму, необходимую для устранения недостатков, ответчик просил назначить экспертизу.

Определением Бабушкинского районного суда города Москвы от 09 ноября 2021 года по делу назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО «Экс-Групп».

Согласно заключению эксперта № 2-6071/21 от 25 ноября 2021 года, в объекте долевого строительства- квартире с условным номером -169 по строительному адресу: г. Москва, ул. Полярная, д. 25, корп. 1 имеются недостатки. Все выявленные недостатки возникли в результате нарушения строительных норм и правил при застройке квартиры застройщиком. Стоимость устранения выявленных

ийской  
. Если  
ектом  
кного  
вается  
и от 7  
одов,  
  
да №  
тель,  
ный  
ивает  
ного  
  
-ФЗ,  
ния  
ого  
тся  
зии  
о  
  
АО  
ых  
ве  
ть  
го  
ю  
  
а  
.  
е

недостатков, исходя из расценок, взимаемых за аналогичные работы в данной местности составляет: 510 870 руб. 10 коп.

В соответствии с пунктом 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 19 декабря 2003 года № 23 «О судебном решении» заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 ГПК РФ).

Заключение дано экспертом, имеющим высшее образование и необходимую квалификацию, стаж экспертной работы в соответствующей области, содержит подробное описание проведённого исследования, а также результаты исследования с указанием примененных методов, является последовательным и полным, заключение отвечает требованиям Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», эксперт предупреждён об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Оснований не доверять экспертному заключению у суда не имеется. Доказательств, опровергающих выводы эксперта, сторонами по делу не представлено.

В соответствии с частью 3 статьи 196 ГПК Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Таким образом, с ответчика АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в пользу Стрельниковой А.А., Стрельникова А.Ю. в равных долях подлежат взысканию денежные средства стоимость устранения недостатков в размере 510 870 руб. 10 коп.

Также за своевременную невыплату денежных средств ответчик должен выплатить неустойку, которая, с учётом периода просрочки исполнения обязательств, составляет 490 435 руб. 30 коп., и рассчитывается от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

Ответчиком заявлено о снижении неустойки.

В соответствии с частями 1, 2 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении. Уменьшение неустойки, определённой договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данными в пункте 75 Постановления от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо 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.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, приведённой в определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае её чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов,

предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки.

Принимая во внимание сумму неустойки, период её начисления, отсутствие имущественных последствий у истцы вследствие нарушения ответчиком своих обязательств, с целью необходимости установления баланса имущественных интересов сторон, суд приходит к выводу о несоразмерности начисленной неустойки последствиям нарушенного обязательства, и её снижении до 200 000 руб., то есть по 100 000 руб. в пользу каждого истца.

Согласно пункту 9 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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, вытекающим из договора, заключённого гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данными в пункте 45 Постановления от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Исходя из обстоятельств дела, степени нравственных страданий истцы, периода нарушения ответчиком обязательств, суд приходит к выводу о взыскании в пользу истцы компенсации морального вреда в сумме 20 000 руб., то есть по 10 000 руб. в пользу каждого истца.

Согласно части 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» 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, присуждённой судом в пользу потребителя.

На основании данной нормы закона с ответчика подлежит взысканию штраф в размере 365 435 руб. 05 коп., из расчёта (510 870, 10 + 200 000 руб. + 20 000 руб.) / 2.

Принимая во внимание несоразмерность штрафа, имеющего правовую природу неустойки, последствиям нарушенных обязательств, суд приходит к выводу о его снижении до 300 000 руб., то есть в сумме 150 000 руб. в пользу каждого истца.

Согласно статье 94 ГПК Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу статьи 98 ГПК Российской Федерации 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 силу части 1 статьи 100 ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В порядке статей 94, 98 ГПК Российской Федерации с ответчика в пользу Стрельникова А.Ю. подлежат взысканию расходы на проведение экспертизы в сумме 50 000 руб., а также почтовые расходы в сумме 134 руб. 50 коп.

Согласно пункту 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.

Учитывая объём заявленных требований, цену иска, сложность дела, объём оказанных представителем услуг, продолжительность рассмотрения дела, суд приходит к выводу что заявленная сумма расходов на оплату услуг юриста в размере 20 000 руб.

Разрешая требования о взыскании с ответчика расходов по оформлению нотариальной доверенности в размере 2 500 руб. суд приходит к выводу, что они являются обоснованными, поскольку непосредственно связаны с необходимостью защиты нарушенного права.

Согласно абзацу третьему пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Доверенности выдана представителю для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по данному делу, в связи с чем расходы на их оформление могут быть отнесены к судебным издержкам.

В соответствии со статьёй 103 ГПК Российской Федерации и статьями 333.19, 333.20, 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета города Москвы, от уплаты которой истца освобождена, в размере 10 200 руб. 00 коп., за требования имущественного характера, подлежащие оценке, и требования неимущественного характера.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Исковые требования

АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» возмещении расходов на устранение недостатков товара, взыскании неустойки - удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в пользу Стрельниковой Анастасии Юрьевны стоимость устранения недостатков в размере 255 435 руб. 05 коп., неустойку в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 150 000 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 1 250 руб. 00 коп.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в пользу

стоимость устранения недостатков в размере 255 435 руб. 05 коп., неустойку в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 150 000 руб., расходы на оплату услуг эксперта в размере

50 000 руб., почтовые расходы в размере 134 руб. 40 коп., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 1 250 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 10 200 руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Бабушкинский районный суд города Москвы в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 24 декабря 2021 года

Судья

А.С. Меркушова



www.GARANTLC.RU  
8 (495) 120-59-98