

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

Дело № 2-3248/2019

г.Москва, ул. 1-я Останкинская, дом 35

22 октября 2019 Останкинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Меньшовой О.А., при секретаре Азизовой Д.З., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3248/2019 по иску

к ПАО «Группа Компаний ПИК» о взыскании денежных средств, неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

(далее по тексту - истец) обратился в суд к ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее по тексту ответчик) с иском о взыскании денежных средств, неустойки, компенсации морального вреда, указывая на заключенный между сторонами договор долевого участия от 23.05.2017г., ссылаясь, что истцу была по договору долевого участия передана квартира по адресу: г.Москва, Березовая аллея, д. 17, к. 2, кв. с недостатками, указанными в акте осмотра, стоимость устранения недостатков составляет 420 000 руб., ответчик не устранил в добровольном порядке выявленные недостатки, в связи с чем истец просил взыскать с ответчика денежные средства в размере 420 000 руб. в счет устранения выявленных недостатков, неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 126 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы по проведению исследования в размере 50 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 228,14 руб., штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Представитель истца Сабитова С.Э. в судебном заседании исковые требования уточнила, просила взыскать с ответчика денежные средства в размере 391178 руб. в счет уменьшения покупной цены квартиры, неустойку в размере 391 178 руб.

Представитель ответчика Войтова Ю.М. в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, просила отказать в удовлетворении исковых требований, в случае удовлетворения исковых требований просила применить положения ст.333 ГК РФ в части взыскания неустойки и штрафа.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

Судом установлено, что 23.05.2017 года между ПАО «Группа компаний ПИК» (далее по тексту решения-застройщик) и (далее по тексту решения-участник долевого строительства) был заключен договор № ВДНХ-2(кв)-3/15/6(2) участия в долевом строительстве (договор), в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом, расположенный по строительному адресу: г. Москва, Сельскохозяйственная, вл. 35, стр. 100 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства –двухкомнатную квартиру с условным № в указанном жилом доме (п.п. 1.1, 1.2, 3.1, 3.2 договора).

На момент подписания договора цена договора составляет 8 562 110 руб. 46 коп. (п. 4.1 договора). Стороны пришли к соглашению о том, что Цена Договора подлежит изменению в случае изменения Общей площади Объекта долевого строительства по отношению к Общей проектной площади Объекта долевого строительства (п.п. 4.4, 4.5, 4.6 договора). Передача участнику долевого строительства объект долевого строительства осуществляется в срок не позднее 30 сентября 2018 г. (п. 5.1 договора).

Останкинский районный суд

Истцом обязательство по оплате объекта долевого строительства исполнено в полном объеме, что стороной ответчика не оспорено.

Судом так же установлено, что 24.03.2019 года был произведен осмотр квартиры и оборудования в квартире, был составлен акт осмотра, в котором стороны зафиксировали недостатки в данной квартире.

Как установлено судом, объект долевого строительства – двухкомнатная квартира с условным № 319, расположенная по адресу: г. Москва ул. Сельскохозяйственная, вл. 35, стр. 100 была передана истцу 24.03.2019 г.

Согласно представленного стороной истца заключения, составленного ООО «Центр экспертных заключений» в квартире по адресу: г. Москва, Березовая аллея, д.17,к.2 имеется ряд нарушений строительных норм и правил, предварительная стоимость устранения недостатков составляет 420 000 руб.

Истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием об уменьшении покупной цены договора соразмерно стоимости выполнения ремонтно-восстановительных работ на сумму 420 000 руб.

По ходатайству представителя ответчика судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой поручено АНО «Межрегиональный центр экспертизы», согласно заключению эксперта, в квартире № 319 по адресу: г. Москва, Березовая аллея, д.17,к.2 были выявлены следующие недостатки: наличие зазора между дверной коробкой и покрытием пола в кухне-гостиной; не закреплен правый дверной наличник в кухне-гостиной, уступы между наличниками дверей во всех помещениях; дверные блоки и полотна в кухне-гостиной, комнатах и санузле установлены с отклонением от вертикали, дверные полотна не плотно прилегают к уплотнителям в плоскости притвора на дверных коробках, зазоры между коробками и доборами; радиатор в кухне-гостиной установлен не по уровню; в кухне-гостиной между оконным блоком и подоконной доской имеется зазор; скол подоконника в кухне-гостиной; наличие трещин на штукатурном слое оконных откосов в комнатах и на кухне-гостиной, поверхность откосов не отшлифована; отсутствует заземление в розетках кухни-гостиной; отсутствует заземление стояков ХВС и ГВС; наличие щели и зазора между плинтусом и покрытием пола в кухне-гостиной, коридоре, комнатах; просадка ламината во всех помещениях; отклонения стен и оконных откосов в комнатах, коридоре и кухне-гостиной от вертикали 5мм до 20 мм на всю высоту; наличие заматин на обоях, вклеек над дверными проемами и нахлест полотен в кухне-гостиной, коридоре и комнатах; отслоение полотен по углам помещений; местные неровности стен в кухне-гостиной, коридоре и комнатах от 3 до 10 мм; в комнатах трещины штукатурного слоя стен под обоями; следу краски, подтеки на натяжном потолке после окрашивания обоев в кухне-гостиной по периметру помещения; наличие заделанных герметиком отверстий над розетками в кухне-гостиной и коридоре; не закреплены вертикальные участки трубопроводов ХВС и ГВС из полимерных труб в технических шкафах; при простукивании покрытия пола их керамических плиток в кухне-гостиной, коридоре, канузле происходит изменение звука в результате неполного заполнения клеевым составом; нет исполнительной схемы в электрощите; коротко подрезана плитка напольного покрытия в коридоре у входной двери; сквозное отверстие в стене из газосиликатных блоков в санузле напротив входной двери; в коридоре не работают два светильника; в санузле выполнены работы по демонтажу отделочных покрытий без устройства новых. Стоимость устранения недостатков выполненных отделочных работ составляет 391 178 руб.

Оценивая заключение эксперта АНО «Межрегиональный центр экспертизы», суд отмечает, что указанное заключение содержит описательную, мотивировочную часть, выводы эксперта, суду представлены документы, подтверждающие компетенцию эксперта по проведению экспертизы. Оснований не доверять представленной суду судебной экс-

MS 2

пертизе не имеется, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

В силу ст.ст.12, 56 ГПК РФ, гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

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

В силу п. 1 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 соответствии с п. 2 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" 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.

В силу ч. 9 ст. 4 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", к отношениям, вытекающим из договора, заключенного 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 этим федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 29 Закон 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 соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги).

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.

Согласно п. 6.2 договора, закаченного между сторонами Застройщик установил гарантийный срок на Квартиру в течение 5 (пяти) лет со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, на технологическое и инженерное оборудование Квартиры – 3 (три) года с момента подписания передаточного акта на Квартиру, а на отделочные работы – 1 (один) год с момента подписания акта на квартиру.

Учитывая, что представленными суду доказательствами подтверждено наличие недостатков выполненных отделочных работ в квартире истца, недостатки выявлены в

218 2

пертизе не имеется, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

В силу ст.ст.12, 56 ГПК РФ, гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон; каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

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

В силу п. 1 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 соответствии с п. 2 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" 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.

В силу ч. 9 ст. 4 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", к отношениям, вытекающим из договора, заключенного 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 этим федеральным законом.

В соответствии с п. 1 ст. 29 Закон 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 соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги).

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» 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.

Согласно п. 6.2 договора, закаченного между сторонами Застройщик установил гарантийный срок на Квартиру в течение 5 (пяти) лет со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, на технологическое и инженерное оборудование Квартиры – 3 (три) года с момента подписания передаточного акта на Квартиру, а на отделочные работы – 1 (один) год с момента подписания акта на квартиру.

Учитывая, что представленными суду доказательствами подтверждено наличие недостатков выполненных отделочных работ в квартире истца, недостатки выявлены в

душевные 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 внимание обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии с ч. 2 ст. 1099 ГК РФ, моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 15 ФЗ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно ст. 1101 ГК РФ, 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.

Принимая во внимание, что судом установлено наличие вины ответчика в нарушении прав истца, выразившееся в ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда в размере 10 000 руб., что, по мнению суда, является соразмерным и разумным.

В силу ст. 13 п. 6 Закона от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50 (пятьдесят) процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", 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).

Учитывая, что требование истца о выплате неустойки не было удовлетворено в добровольном порядке ответчиком, на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 225589 руб. (391178 руб. + 50000 + 10 000 руб. x 50%). Оснований для снижения размера штрафа суд не усматривает, учитывая, что истцу была снижена неустойка, и размер штрафа взыскивается в меньшем размере.

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

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

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате юридических услуг в размере 10 000 руб., на основании представленных доказательств несения указанных расходов, учитывая характер спора и объем указанных услуг. При определении размера оплаты услуг представителя суд учитывает объем работы, учитывает, что в производстве суда находится несколько аналогичных дел по иску истца к тому же ответчику.

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца почтовые расходы в размере 228 руб. 14 коп., на основании представленных доказательств несения указанных расходов.

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

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

С учетом обстоятельств дела, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по проведению экспертизы в размере 46 565 руб. (50000x93,13%), учитывая, что по итогам проведения судебной экспертизы, требования истца от первоначально заявленных удовлетворены на 93,13 % (первоначально истцом заявлено на сумму 420 000 руб., по результатам судебной экспертизы – 391178 руб.).

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г. Москвы суд взыскивает государственную пошлину в размере 7911 руб. 78 коп. за рассмотрение требований о взыскании денежных средств и компенсации морального вреда).

На основании изложенного, и руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования –удовлетворить частично.

Взыскать с ПАО «Группа Компаний ПИК» в пользу денежных средства в размере 391178 руб., неустойку в размере 50 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 руб., расходы по проведению экспертизы в размере 46565 руб., почтовые расходы в размере 228 руб. 14 коп., штраф в размере 225589 руб., в удовлетворении иных исковых требований – отказать.

Взыскать с ПАО «Группа Компаний ПИК» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 7911 руб.78 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение месяца через Останкинский районный суд города Москвы со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Меньшова О.А.

Судья [подпись] 26.11.1912 [подпись] 6

Пронумеровано и скреплено печатью 5 листов 2 подписи

