

ЮПИЯ  
БЕРНА

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

«15» сентября 2020 года

г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Миронова Т.В.

при помощнике Николаевой К.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по  
исковому заявлению к ООО «Лотан» о  
возмещении расходов на устранение недостатков объекта, взыскании  
неустойки, судебных расходов, штрафа, компенсации морального вреда,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ, обратился в суд с иском о взыскании с ООО «Лотан» расходов на устранение недостатков квартиры в сумме 356 658,60 руб.; неустойки за период с 17.07.2019 по 15.09.2020 года в размере 356 658,60 руб.; компенсации морального вреда в размере 50 000 руб.; расходов по оплате строительно-технического исследования в размере 8650 руб., почтовых расходов по направлению претензии в размере 204,07 руб., штрафа в размере 50 % от взысканной судом суммы.

В обоснование заявленных требований указано, что 07.12.2016г. между и ООО «Лотан» был заключен договор № ББР-36-2-8-4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Предметом договора являлась постройка и введение в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, в том числе передача квартиры № проектной площадью 53,76 кв. м., по строительному адресу: Московская область Ленинский район с/о Булатниковский дер. Боброво. В соответствии с п. 1.2 договора ответчик обязался произвести в квартире отделочные работы, указанные в Приложении №2 к договору. 23.01.2019 года истцом был произведен осмотр квартиры, в ходе которого им были выявлены многочисленные строительные недостатки, в том числе в произведенных ответчиком отделочных работах, срок устранения которых не должен был превышать 45 дней. 27.04.2019 года сторонами был подписан передаточный акт объекта недвижимости. Однако недостатки в квартире устранены не были. По инициативе истца была проведена строительно-техническая экспертиза объекта, по результатам которой были выявлены и зафиксированы строительные дефекты в выполненных ответчиком строительно-монтажных работах в квартире истца. Ответчику была направлена претензия о добровольном (внесудебном) урегулировании спора по взысканию стоимости ремонтно-восстановительных работ. Однако ответа на претензию в адрес истца не поступило, что повлекло нарушение прав истца.

Представитель истца в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Лотан» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, направил в адрес суда возражения, в которых просил в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме, в случае удовлетворения применить к требованиям о взыскании неустойки и штрафа положения статьи 333 ГК РФ.

В порядке статьи 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц, участвующих в деле и извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Выслушав представителя истца, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

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

В соответствии с п. 1,2 ст. 15 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 при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно ст. 7 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 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) 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 застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

В судебно заседании установлено и подтверждается материалами дела, что 07.12.2016г. между и ООО «Лотан» был заключен договор № ББР-36-2-8-4 участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Предметом договора являлась постройка и введение в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, в том числе передача квартиры № 98, проектной площадью 53,76 кв. м., по строительному адресу: Московская область Ленинский район с/о Булатниковский дер. Боброво (л.д. 12-22).

В соответствии с п. 1.2 договора ответчик обязался произвести в квартире отделочные работы, указанные в Приложении №2 к договору.

Договором установлен гарантийный срок на жилой дом - 5 лет.

23.01.2019 года истец совместно с представителем ООО «Лотан» произвели осмотр квартиры, по результатам которого были выявлены недостатки, которые отражены в акте осмотра квартиры и оборудования в квартире – 75 позиций (л.д. 23-24).

01 апреля 2019 года состоялся повторный осмотр квартиры, по результатам которого также были выявлены недостатки – 43 позиции (л.д. 25-26).

Объект долевого строительства - квартира передана истцу по Передаточному акту 27.04.2019 года. При этом в акте отражено, что квартира соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (л.д. 27-28).

Поскольку после передачи квартиры недостатки в полном объеме устранены не были, также за время эксплуатации квартиры были выявлены иные строительные недостатки и дефекты, истцом с целью определения стоимости устранения дефектов жилого помещения была проведена экспертиза. Согласно заключению эксперта ООО «Центр экспертных заключений», в квартире № 98 по адресу: Московская область Ленинский район дер. Боброво ул. Лесная д. 26 имеется ряд нарушений строительных норм и правил, стоимость устранения имеющихся недостатков составляет 270 000 руб.

В рамках судебного разбирательства по ходатайству ответчика по делу проведена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО ЦНПЭ «ПетроЭксперт».

Согласно заключению судебной экспертизы № 20М/284-2-5854/20-СТЭ, в кв. 98, расположенной по адресу: Московская область Ленинский район дер. Боброво ул. Лесная д. , имеются недостатки, возникшие в результате нарушения требований нормативно-технических документов, технических регламентов и технологии работ, выполняемых застройщиком. Объект не противоречит требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, но требует ремонтно-восстановительных работ по устранению дефектов. Помещения объекта на дату осмотра эксплуатируемые.

В процессе экспертного исследования определено, что все зафиксированные дефекты являются следствием нарушения требований нормативно-технических документов, технических регламентов и технологии работ, выполняемых застройщиком. Стоимость ремонтно-

восстановительных работ по устранению дефектов строительства объекта, составляет 356 658,60 руб.

Суд считает возможным положить представленное заключение эксперта в основу решения. Оснований не доверять выводам эксперта у суда не имеется, поскольку экспертиза проведена лицом, обладающим специальными познаниями, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Выводы эксперта научно обоснованы, мотивированы, согласуются с материалами гражданского дела, не допускают двойного толкования. Заключение составлено в соответствии с требованиями ст. 86 ГПК РФ и ФЗ РФ от 31.05.2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

Учитывая, что в судебном заседании установлено, что квартира была передана истцу с недостатками, требуется необходимость в их устранении, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца и взыскании с ответчика в пользу истца в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства 356 658,60 руб.

С учетом положений ст. 39 Закона РФ "О защите прав потребителей" к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых, не подпадают под действие главы 3 Закона, применяются общие положения Закона "О защите прав потребителей".

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ 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 настоящим Федеральным законом.

Поскольку квартира была приобретена истцом для личных нужд, отношения, возникшие между сторонами, регулируются, в том числе, и законодательством о защите прав потребителей.

В силу ч. 8 ст. 7 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" 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

ш

(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 N 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.

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.

В ходе рассмотрения дела судом было установлено, что истец 28.06.2020 года направил ответчику претензию с требованием о возмещении убытков, необходимых для устранения выявленных в квартире недостатков.

Названное письмо прибыло в место вручения 02.07.2019 года и возвращено отправителю из-за истечения срока хранения 04.08.2019 года.

Истцом заявлены требования о взыскании с ответчика неустойки за период с 17.07.2019 по 15.09.2020 года, размер которой исходя из цены стоимости ремонтно-строительных работ в размере 356 658,60 руб., размера неустойки 1%, составит 1 522 932,22 руб.

Однако, поскольку в соответствии с требованиями закона сумма неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги), то сумма неустойки составит 356 658,60 руб.

Ответчик заявил о применении ст. 333 ГК РФ, указав, что размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения выполнений обязательств, просил суд установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного ущерба.

В соответствии с пунктом 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 г. N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" в случае, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1

статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ). При взыскании неустойки с иных лиц правила статьи 333 ГК РФ могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности (статья 56 ГПК РФ, статья 65 АПК РФ). При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ.

Оценив собранные по делу доказательства, в том числе заявление ответчика о применении к возникшим между сторонами правоотношениям положений ст. 333 ГК РФ, учитывая срок неисполнения ответчиком обязательств, баланс законных интересов обеих сторон по делу, последствия нарушения обязательств, суд приходит к выводу о несоответствии подлежащей взысканию неустойки последствиям нарушения обязательства и считает возможным снизить неустойку до 100 000 рублей.

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.

В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (пункт 45).

Суд, учитывая степень вины ответчика, исходя из требований разумности и справедливости, находит требования истца о взыскании компенсации морального вреда обоснованными, и полагает возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

По смыслу указанной правовой нормы, для взыскания штрафа необходимо установить факт несоблюдения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Ответчик каких-либо действий, направленных на исполнение требований истца как потребителя не совершил, что свидетельствует о невыполнении им требований потребителя в добровольном порядке и является основанием для взыскания штрафа.

Учитывая обстоятельства дела, характер допущенного нарушения и негативные последствия данного нарушения для истца, а также то, что штраф носит характер санкции и не должен быть направлен на обогащение стороны, суд полагает возможным снизить размер штрафа до 50 000 руб.

Согласно 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.

Суд, с учетом положений ст. 98 ГПК РФ, полагает необходимым взыскать с ООО «Лотан» в пользу истца понесенные им расходы по проведению строительно-технического исследования в размере 8650 руб., почтовые расходы в размере 204,07 руб.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Лотан» в пользу истца в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства 356 658,60 руб., неустойку в размере 100 000 руб., в счет компенсации морального вреда 3000 руб., штраф в размере 50 000 руб., расходы по проведению строительно-технического исследования в размере 8650 руб., почтовые расходы в размере 204,07 руб., а всего взыскать 518 512 рублей 67 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Одинцовский городской суд в течение одного месяца со дня составления мотивированного решения.

Судья

Т.В. Миронова

