

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

09 декабря 2019 года

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Зыряновой А.А., при секретаре судебного заседания Богословцевой О.А., с участием представителя истца Седашова А.С., представителя ответчика Гаджиева Х.З., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-4124/19 по иску к АО «А101 Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, взыскании убытков, компенсации морального вреда, штраф

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ответчику, просил суд: уменьшить цену квартиры по договору участия в долевом строительстве на 350000 руб. и взыскать 350000 руб. с ответчика, взыскать неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков за период с 03.09.2019 по 08.12.2019 года в сумме 339500 руб., судебные расходы по проведению технической экспертиза 50000 руб., компенсацию морального вреда 30000 руб., стоимость почтового отправления 204 руб. 18 коп.

В обоснование исковых требований указано, что 07.10.2016 г между и АО «А 101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, п. Сосенское, в районе д. Николо-Хованское. Цена Договора согласно п. 4.1. Договора составляет 5676480 руб. Обязанность по оплате цены Договора на условиях, предусмотренных Договором, Участником выполнена в полном объеме. Согласно п. 5.1. Договора Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства до 30.03.2019 года, квартира была передана 11.06.2019. В ходе эксплуатации квартиры выявились строительные недостатки. Истец организовал проведение строительной экспертизы. Специалисты подтвердили наличие недостатков и установили стоимость их устранения в 350000 руб. После этого истец 11.07.2019 года обратилась к ответчику с требованием об устранении выявленных недостатков. Ответчик требование истца не исполнил. В связи с нарушением законодательства по неисполнению требований потребителя об устранении недостатков, на основании п.1 ст. 20, ст. 23 ФЗ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию неустойка.

Исковые требования обоснованы положениями ФЗ «О защите прав потребителя», ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

В судебном заседании представитель истца исковые требования поддержала, просила исковые требования удовлетворить в полном объеме.

В судебном заседании представитель ответчика представил письменные пояснения, случае удовлетворения иска просил суд уменьшить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, судебных расходов.

Суд, выслушав объяснения участников судебного заседания, изучив письменные материалы гражданского дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Частью 1^й статьи 7 Федерального закона 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" определено, что 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.

Судом установлено, что 07.10.2016 г между правопродшественником и АО «А 101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по адресу: г. Москва, п. Сосенское, в районе д. Николо-Хованское. Цена Договора согласно п. 4.1. Договора составляет 5676480 руб. Обязанность по оплате цены Договора на условиях, предусмотренных Договором, Участником выполнена в полном объеме. Согласно п. 5.1. Договора Застройщик обязан передать Участнику Объект долевого строительства до 30.03.2019 года, квартира была передана 11.06.2019.

Истцом в материалы гражданского дела представлено внесудебное заключение специалиста ООО «Центр экспертных заключений» Специалисты пришли к выводу, что в квартире истца №66 по адресу: г. Москва, бульвар Веласкеса дом 5 к. 3 имеется ряд нарушений строительных норм и правил возникших по вине застройщика. Предварительная стоимость устранения выявленных недостатков составляет 350 000 руб.

На основании ч. 2 ст. 7 ФЗ N 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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. В данном правоотношении ответчик-застройщик обязан доказать, что качество объекта долевого строительства соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

По ходатайству представителя ответчика судом была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам АНО Центра независимых экспертиз и права «Стандарт эксперт»

Экспертом установлено, что перечень и объём работ в квартире истца соответствует требованиям технических регламентов проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям. При этом был определён перечень дефектов и недостатков в выполненных строительно-монтажных и отделочных работах, которые возникли вследствие нарушения застройщиком условий договора, а так же требований технических регламентов, национальных стандартов и правил. Стоимость ремонтно-строительных работ и строительного материала необходимых для ликвидации выявленных в исследованной квартире истца округлённого составляет 358636 руб. Таким образом, в результате проведённой судебной экспертизы подтверждены выводы специалиста о наличии строительных недостатков в квартире истца и стоимости устранения. На основании изложенного суд приходит к выводу о неисполнении ответчиком условий договора по качеству строительных и отделочных работ квартиры, и удовлетворении исковых требований об уменьшении цены договора и взыскании с ответчика 350000 руб.

К правоотношению сторон подлежит применению ФЗ «О защите прав потребителей»

Согласно ч. 1 ст. 23 ФЗ 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. Неустойка за период с 03.09.2019 по 08.12.2019 составляет 339500 руб.

В соответствии с частью 1 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.

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.

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 N 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. 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, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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.

Суд, принимая во внимание заявление представителя ответчика о снижении размера неустойки, с учётом компенсационного ей назначения уменьшает размер неустойки до 100000 руб.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 «О защите прав потребителей» определено, что 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. Поскольку по своей гражданско-правовой природе штраф является неустойкой, то суд снижает его размер по указанным основаниям до 20000 руб.

Согласно ст. 15 данного Закона 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.

Видновским городским судом ранее рассмотрено два гражданских дела по иску Чехонадского О.А. к АО «А 101 Девелопмент» о взыскании неустойки на основании правоотношения возникшего по договору участия в долевом строительстве от 07.10.2016., компенсация морального вреда взыскивалась, с учётом данного обстоятельства, размер денежной компенсации морального вреда суд определяет в 1000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Частью 1 статьи 98 ГПК РФ установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, частью третьей данной

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. В данном правоотношении ответчик-застройщик обязан доказать, что качество объекта долевого строительства соответствует условиям договора и требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

По ходатайству представителя ответчика судом была назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам АНО Центра независимых экспертиз и права «Стандарт эксперт»

Экспертом установлено, что перечень и объём работ в квартире истца соответствует требованиям технических регламентов проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям. При этом был определён перечень дефектов и недостатков в выполненных строительно-монтажных и отделочных работах, которые возникли вследствие нарушения застройщиком условий договора, а так же требований технических регламентов, национальных стандартов и правил. Стоимость ремонтно-строительных работ и строительного материала необходимых для ликвидации выявленных в исследованной квартире истца округлённого составляет 358636 руб. Таким образом, в результате проведённой судебной экспертизы подтверждены выводы специалиста о наличии строительных недостатков в квартире истца и стоимости устранения. На основании изложенного суд приходит к выводу о неисполнении ответчиком условий договора по качеству строительных и отделочных работ квартиры, и удовлетворении исковых требований об уменьшении цены договора и взыскании с ответчика 350000 руб.

К правоотношению сторон подлежит применению ФЗ «О защите прав потребителей»

Согласно ч. 1 ст. 23 ФЗ 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. Неустойка за период с 03.09.2019 по 08.12.2019 составляет 339500 руб.

В соответствии с частью 1 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.

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.

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 N 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. 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, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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.

Суд, принимая во внимание заявление представителя ответчика о снижении размера неустойки, с учётом компенсационного ей назначения уменьшает размер неустойки до 100000 руб.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 «О защите прав потребителей» определено, что 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. Поскольку по своей гражданско-правовой природе штраф является неустойкой, то суд снижает его размер по указанным основаниям до 20000 руб.

Согласно ст. 15 данного Закона 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.

Видновским городским судом ранее рассмотрено два гражданских дела по иску к АО «А 101 Девелопмент» о взыскании неустойки на основании правоотношения возникшего по договору участия в долевом строительстве от 07.10.2016., компенсация морального вреда взыскивалась, с учётом данного обстоятельства, размер денежной компенсации морального вреда суд определяет в 1000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Частью 1 статьи 98 ГПК РФ установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, частью третьей данной

статьи предусмотрена возможность суда первой инстанции решить вопрос о распределении судебных издержек по заявлению заинтересованного лица. Частью 1 статьи 100 ГПК РФ установлено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Истцом оплачена внесудебная экспертиза в сумме 50000 руб. Поскольку истец при подаче иска обязан представить доказательств его обоснования подтвердить размер заявленных требований, то расходы на оплату данной экспертизы суд относит к судебным, подлежащим взысканию с ответчика.

Истцом заявлено о взыскании расходов на юридические услуги, представлен договор на оказание юридических услуг от 23.14.2019. Предметом договора является оказание истцу комплекса услуг по спору с АО «А 101 Девелопмент» в связи с ненадлежащим исполнением Договора участия в долевом строительстве. Стоимость юридических услуг составила 50000 руб. Юридические услуги по данному договору оказаны при рассмотрении судом гражданских дел № 2-3963/2019, №2-3138/2019 и по данному делу. По указанным делам в общей сумме взыскано судебных расходов по оказанию юридических услуг в сумме 43240 руб. С учётом данного обстоятельства в качестве возмещения судебных расходов за участие представителя в рассмотрении данного гражданского дела суд взыскивает с ответчика 5000 руб.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика в бюджет Ленинского муниципального района Московской области подлежит взысканию госпошлина в сумме 7000 руб.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд
РЕШИЛ:

Исковые требования
частично.

к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - удовлетворить

Взыскать с ответчика АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу истца
счёт уменьшения цены договора 350000 руб., компенсацию морального вреда 1000 руб., штраф 20000 руб.,
судебные расходы по оплате отчёта об оценке 50000 руб., услуги представителя 5000 руб.

Взыскать с АО «А 101 Девелопмент» в доход местного бюджета Ленинский муниципальный район
Московской области госпошлину в сумме 7000 руб.

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

Федеральный судья Зырянова А.А.

