

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 мая 2020 года

г. Видное
Московская область

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Железного А.К., при секретаре Андриеш К.П., с участием представителя истца Сифербекоев А.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-2125/2020 по исковому заявлению к Акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда

У С Т А Н О В И Л:

обратился в суд с исковым заявлением к Акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку расходы на устранение недостатков квартиры в размере 510000 рублей, неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя о возмещении расходов на исправление недостатков квартиры в размере 387600 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 50000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, судебные расходы на составление заключения эксперта в размере 7000 рублей, расходы на почтовые отправления 204,07 рублей.

В обоснование заявленных требований указывает, что 21 апреля 2017 года между _____ и АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» заключен договор участия в долевом строительстве №ДИ78К-7.3-444. Предметом договора является объект долевого строительства – жилое помещение в многоквартирном жилом доме, строительный адрес: Москва, НАО, п. Сосенское, в районе д. Николо-Хованское, уч. 78, условный номер объекта 7-444, этаж 4, площадь 40,4 кв.м., количество комнат 1.

Истец полностью выплатил ответчику стоимость объекта долевого строительства, которая составила 4258983,97 рубля.

26 сентября 2019 года подписан передаточный акт.

Ранее, 3 сентября 2019 года истцом составлен осмотра, в котором указал на выявленные недостатки квартиры. Указанные недостатки застройщиком устранены не были.

После подписания акта истцом выявлены новые недостатки квартиры, в связи с чем, он обратился к специалисту для составления строительно-технического заключения с целью выявления недостатков квартиры и определения стоимости ремонтно-восстановительных работ.

По результатам строительно-технического заключения были установлены недостатки квартиры и определена стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере 510000 рублей.

В порядке досудебного урегулирования спора претензия о выплате денежных средств на устранение недостатков квартиры направлена ответчику, однако требования истца удовлетворены не были.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования своего доверителя в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился представил письменный отзыв, в соответствии с которым, просит снизить неустойку и штраф, применив положения ст. 333 ГК РФ. Также просит снизить компенсацию морального вреда как явно несоразмерную причиненным моральным страданиям. Кроме того, указывает, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права, поскольку заявлено требования о соразмерном уменьшении цены договора, в связи с чем полагает, что исковое заявление не подлежит удовлетворению.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к следующему.

В силу положений ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 и 2 ст. 3 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Из содержания ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ следует, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, 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 силу ч. 1 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Судом установлено, что 21 апреля 2017 года сторонами заключен Договор участия в долевом строительстве №ДИ78К-7.3-444 в отношении жилого помещения в многоквартирном жилом доме, строительный адрес: Москва, НАО, п. Сосенское, в районе д. Николо-Хованское, уч. 78, условный номер объекта 7-444, этаж 4, площадь 40,4 кв.м., количество комнат 1.

Судом также установлено и не оспаривается сторонами, что истец полностью выплатил стоимость объекта долевого строительства, которая составила, 4258983,97 рублей.

Объект долевого строительства передан истцу по передаточному акту 26 сентября 2019 года.

После подписания акта истцом выявлены новые недостатки квартиры, в связи с чем, он обратился к специалисту для составления строительно-технического заключения с целью выявления недостатков квартиры и определения стоимости ремонтно-восстановительных работ.

По результатам строительно-технического заключения были установлены недостатки квартиры и определена стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере 510000 рублей.

Из материалов дела следует, что в порядке досудебного урегулирования спора претензия о выплате денежных средств на устранение недостатков квартиры направлена ответчику, однако требования истца удовлетворены не были.

В исковом заявлении истец просит взыскать с ответчика расходы на устранение недостатков квартиры в размере 510000 рублей.

Суд находит данные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - 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 положениям ст. 393 ГК РФ, должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Возмещение убытков в полном размере означает, что в результате их возмещения кредитор должен быть поставлен в положение, в котором он находился бы, если бы обязательство было исполнено надлежащим образом.

При этом размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. Суд не может отказать в удовлетворении требования кредитора о возмещении убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, только на том основании, что размер убытков не может быть установлен с разумной степенью достоверности. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению обязательства.

В обоснование размера заявленного требования о возмещении убытков на устранение недостатков квартиры истцом представлено заключение специалиста №323 от 14 октября 2019 года, выполненное экспертами ООО «Центр экспертных заключений» Певницким И.М. и Лазуто Е.А.

Согласно указанному заключению, отделочные работы в исследуемом объекте не соответствуют требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, сводам правил, а также иным требованиям действующего законодательства, перечисленным в графе «Нарушения строительных норм и правил». Стоимость выполнения работ у услуг, необходимых для устранения выявленных недостатков составляет 170000 рублей; стоимость материалов, необходимых для устранения выявленных недостатков, составляет 340000 рублей. Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» компетентным лицом, обладающим соответствующей квалификацией и стажем.

При таких обстоятельствах, суд полагает доказанным размер убытков истца для устранения недостатков квартиры, в связи с чем приходит к выводу об удовлетворении требования истца о взыскании причиненного ущерба в размере 510000 рублей.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя о возмещении расходов на исправление недостатков квартиры.

На основании п. 1 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В соответствии со ст. 18 Закона о защите прав потребителей, потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

Согласно ст. 22 Закона о защите прав потребителей, требования потребителя о 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 соответствии со ст. 23 Закона о защите прав потребителей, за нарушение предусмотренных ст. 22 настоящего Закона сроков, 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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

В данном случае, ценой товара суд полагает целесообразным считать размер убытков истца для устранения недостатков квартиры – 510000 рублей.

Истцом представлен расчет неустойки, согласно которому заявлено требование о ее взыскании в размере 387600 рублей.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя о возмещении расходов на исправление недостатков квартиры.

На основании п. 1 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В соответствии со ст. 18 Закона о защите прав потребителей, потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

Согласно ст. 22 Закона о защите прав потребителей, требования потребителя о 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 соответствии со ст. 23 Закона о защите прав потребителей, за нарушение предусмотренных ст. 22 настоящего Закона сроков, 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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

В данном случае, ценой товара суд полагает целесообразным считать размер убытков истца для устранения недостатков квартиры – 510000 рублей.

Истцом представлен расчет неустойки, согласно которому заявлено требование о ее взыскании в размере 387600 рублей.

Вместе с тем, согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ, компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

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.

Суд полагает, что истицу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, а также характер причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, руководствуясь принципами разумности и справедливости, сумма компенсации морального вреда должна быть уменьшена до 5000 рублей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 г. «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, присужденной судом в пользу потребителя.

Поскольку размер убытков составляет 510000 рублей, а размер взыскиваемой неустойки уменьшен судом до 50000 рублей, компенсация морального вреда снижена до 5000 рублей, то с ответчика надлежит взыскать штраф в пользу истца в размере 282500 рублей.

Вместе с тем, принимая во внимание баланс прав и интересов сторон, недопущение неосновательного обогащения одной из сторон, а также руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает возможным уменьшить данный штраф до 50000 рублей.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе: расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу 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, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В обоснование понесенных расходов на оплату почтового отправления истцом представлен чек от 13.02.2020 года об отправке досудебной претензии на сумму 207,04 рублей.

Почтовые расходы суд признает необходимыми, данные расходы подтверждены, в связи с чем имеются основания для возмещения данных расходов в пользу истца.

В связи с рассмотрением данного дела истцом понесены судебные расходы на оплату услуг специалиста в размере 7000 рублей, что подтверждается кассовым чеком от 24.10.2019 года. Суд полагает возможным отнести данные расходы к издержкам, связанным с рассмотрением дела, поскольку на основании заключения специалиста истцом определен размер убытков, который был принят судом.

Кроме того, согласно ст. 103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с абз. 24 статьи 50, пунктом 2 статьи 61.1 Бюджетного кодекса РФ государственная пошлина (по нормативу 100 процентов) по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, мировыми судьями (за исключением Верховного Суда Российской Федерации) подлежит зачислению в бюджеты муниципальных районов.

При этом в силу п. 3 ст. 333.18 НК РФ, государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия.

В силу п. 4 ч. 2 ст. 333.36 НК РФ, от уплаты государственной пошлины освобождаются, в том числе, истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

Учитывая, что размер взыскиваемых убытков составляет 510000 рублей, а размер неустойки уменьшен судом до 50000 рублей, с ответчика в бюджет муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области подлежит взысканию государственная пошлина, от которой истец освобожден при подаче иска, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в сумме 8800 руб.

Учитывая изложенное, исковые требования к Акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда подлежат частичному удовлетворению.

Руководствуясь ст. ст. 98, 103, 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковое заявление к Акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, штрафа и компенсации морального вреда удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу расходы на устранение недостатков квартиры, расположенной по адресу г. Москва, пос. Сосенское, б-р Веласкеса, д. 7, к. 4, кв. в размере 510000 (пятьсот десять тысяч) рублей, неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя о возмещении расходов на устранение недостатков квартиры в размере 50000 (пятьдесят тысяч) рублей, компенсацию морального вреда в сумме 5000 (пять тысяч) рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50000 (пятьдесят тысяч) рублей, судебные расходы на почтовые отправления 204,07 (двести четыре) рубля 07 копеек, судебные расходы на заключение специалиста в размере 7000 (семь тысяч) рублей, а всего 622204,07 (шестьсот двадцать две тысячи двести четыре) рубля 07 копеек.

Взыскать с Акционерного общества «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в бюджет муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области государственную пошлину в размере 8800 (восемь тысяч восемьсот) рублей.

В удовлетворении искового заявления о взыскания неустойки, компенсации морального вреда в большем размере - отказать.

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

Судья

А. К. Железный

