

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

копия

30 июля 2020 года
г.Красногорск
дело №2-1373/20

Красногорский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Зотовой С.В..

при секретаре Гкачук А.А..

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к АО «ПИК-Регион» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с указанным выше иском, в обоснование которого указал, что 24.08.2019 заключил с ответчиком договор участия в долевом строительстве, в соответствии с которым по окончании строительства дома получил от застройщика квартиру, в ходе эксплуатации которой выявлены строительные недостатки.

Квартира расположена по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул.Видная, дом 1, кв.

Стоймость устранения строительных недостатков составляет 540 000 рублей, согласно заключения эксперта от 19.08.2019, выполненного ООО «Центр экспертных заключений» по инициативе истца.

Наименованная истцом в адрес ответчика претензия об устранении недостатков, уменьшении стоимости их устранения оставлена ответчиком без исполнения.

Истец просит суд взыскать с ответчика стоимость устранения строительных недостатков – 540 000 рублей, неустойку за не удовлетворение требования потребителя за период с 12.10.2019 по 26.10.2019 – 81 000 рублей, просит компенсировать моральный вред, который оценивает в 50 000 рублей, просит возместить расходы по оплате почтовых услуг – 204,14 рублей, в счет возмещения расходов по оплате услуг оценочной организации просит взыскать 8 500 рублей.

В судебном заседании представитель истца по довериности Минаков К.А. иск поддержал, дополнительно указал, что истец согласен с результатами проведенной по делу судебно-технической экспертизы, просит при вынесении решения учитывать определенную судебной экспертизой сумму.

Ответчик АО «ПИК-Регион» иск не признало по изложенным в письменных возражениях основаниям, которые приобщены к делу. Ответчик указал, что переданная истцу квартира соответствует условиям договора, строительные недостатки в квартире отсутствуют, указанные истцом недостатки могли возникнуть в результате неправильной эксплуатации квартиры. Ответчик ходатайствует об уменьшении размера неустойки при удовлетворении иска.

Ознакомившись с доводами сторон, исследовав и оценив представленные по делу доказательства, суд считает иск подлежащим частичному удовлетворению, учитывая следующее.

Согласно ст.309 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.

В силу ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Положениями статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 №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 (ч.1).

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 (ч.3).

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными (ч.4).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (ч.5).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч.5.1).

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 (ч.6).

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 (ч.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) – (ч.8).

Положениями ч.29 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» установлено, что потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать, в том числе, безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги); возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

Потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

Потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

В силу 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 ходе судебного разбирательства установлены и подтверждены материалами дела следующие обстоятельства.

24.08.2019 между сторонами по делу заключен договор участия в долевом строительстве №Мит-1(кв)-1/14/12(2)-1, в соответствии с которым по окончании строительства дома истец Овчинников Ю.В. получил от застройщика АО «ПИК-Регион»

по акту приема-передачи от 26.07.2019 квартиру, расположенную по адресу: Московская область, г.Красногорск, ул.Видная, дом 1, кв. договор л.д.7-31, передаточный акт л.д.32-33).

Из объяснений истца следует, что в ходе эксплуатации квартиры выявлены недостатки.

Из объяснений ответчика следует, что переданная истцу квартира соответствует условиям договора, строительные недостатки в квартире отсутствуют, указанные истцом недостатки могли возникнуть в результате неправильной эксплуатации квартиры по вине истца.

С целью разрешения возникшего между сторонами спора и для подтверждения (или опровержения) доводов участников процесса, по делу была проведена судебно-техническая экспертиза, согласно выводам которой, переданная истцу квартира не соответствует условиям договора, в квартире имеются недостатки, которые возникли не в ходе эксплуатации жилого помещения, не по вине жильцов квартиры, а являются следствием некачественного выполнения отделочных работ, при этом стоимость устранения недостатков составляет 542 163 рубля (экспертное заключение л.д.131-176).

Оснований не доверять выводам судебной экспертизы не имеется, так как экспертиза проведена в ООО «Графо», сотрудники которого имеют специальные познания и опыт экспертной работы, эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, экспертами обследовался спорный объект, представленное суду заключение полное и обоснованное.

Анализируя изложенное, суд приходит к выводу, что проведенной по делу судебной экспертизой подтверждены доводы истца о наличии в квартире недостатков выполненных ответчиком строительных работ.

При таких обстоятельствах заявленное истцом требование о возмещении стоимости устранения недостатков подлежит удовлетворению судом, с ответчика в пользу истца следует взыскать установленную судебной экспертизой стоимость устранения недостатков – 542 163 рубля.

В силу положений ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 №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 подлежит взысканию неустойка.

Заявленный истцом размер неустойки за период с 12.10.2019 по 26.10.2019 в размере 81 000 рублей подлежит уменьшению судом, поскольку несоразмерен последствиям нарушения обязательства, ответчик ходатайствует о снижении размера неустойки.

В соответствии со ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В силу положений п.75 Постановления Пленума Верховного Суда 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 (п.п. 3.4 ст.1 ГК РФ). Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по

краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 №263-О предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее несоразмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу – на реализацию требования 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что исключает для истца возможность неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Суд, учитывая ходатайство ответчика о применении положений ст.333 ГК РФ, конкретные обстоятельства дела, а именно, что между сторонами был заключен договор, условиями которого являются не денежные обязательства, а передача вновь построенного объекта недвижимости, учитывая также несоразмерность заявленной неустойки, характер и последствия нарушения прав истца, а также средний показатель инфляции за спорный период, в целях соблюдения баланса прав сторон, считает целесообразным ограничиться взысканием неустойки в размере 40 000 рублей за заявленный истцом период, что является более разумным по сравнению с заявлением истцом размером неустойки.

Требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда подлежит удовлетворению судом, поскольку в соответствии со ст.15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителям нарушением их прав, подлежит возмещению причинителем вреда, при этом моральный вред подлежит возмещению только при наличии вины.

Так как наличие вины ответчика в нарушении качества переданного истцу объекта и нарушении сроков устранения недостатков установлено в ходе судебного разбирательства и действиями ответчика истцу действительно мог быть причинен моральный вред, в квартире требуется проведение работ по устранению недостатков, суд, исходя из принципа разумности и справедливости, а также соразмерности причиненного вреда, считает возможным взыскать с ответчика в счет возмещения причиненного истцу морального вреда 10 000 рублей, полагая, что указанная сумма в наибольшей степени отвечает принципу разумности по сравнению с заявленной истцом суммой морального вреда в 50 000 рублей и соразмерна со степенью и характером наступивших последствий.

В силу положений ч.1 ст.98 ГПК РФ истцу подлежат возмещению понесенные им судебные расходы, поскольку эти расходы являются документально подтвержденными, решение суда состоялось в пользу истца. С ответчика в пользу истца в счет возмещения судебных расходов следует взыскать: расходы по оплате почтовых услуг – 204,14 рублей, в счет возмещения расходов по оплате услуг оценочной организации - 8 500 рублей.

В силу п.6 ст.13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» суд налагает штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в размере 50% от суммы, взысканной в пользу потребителя.

Вместе с тем, учитывая компенсационную природу штрафа, в силу ст.333 ГК РФ, в целях соблюдения баланса прав сторон, суд считает необходимым уменьшить подлежащий взысканию штраф до 150 000 рублей.

Всего с ответчика подлежит взысканию в пользу истца 615 867,14 рублей.

Учитывая, что истец освобожден от уплаты государственной пошлины, то подлежащую уплате в бюджет государственную пошлину следует отнести на счет ответчика пропорционально размеру удовлетворенных судом требований истца. Согласно положениям ст.333.19 НК РФ размер подлежащей взысканию государственной пошлины составляет 9 021,63 рублей (542 163 (убытки) + 40 000 (неустойка) – 200 000 x 1% + 5 200 = 9 021,63).

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

РЕШИЛ:

Исковое заявление удовлетворить частично.

Взыскать с АО «ПИК-Регион» в пользу
стоимость устранения строительных недостатков – 542 163 рубля, неустойку за период с 12.10.2019 по 26.10.2019 – 40 000 рублей, денежную компенсацию морального вреда – 10 000 рублей в счет возмещения расходов по оплате почтовых услуг – 204,14 рублей, услуг оценочной организации – 8 500 рублей, штраф – 150 000 рублей, всего взыскать – 615 867,14 рублей (шестьсот пятьнадцать тысяч восемьсот шестьдесят семь рублей 14 копеек).

Взыскать с АО «ПИК-Регион» в бюджет городского округа Красногорск Московской области государственную пошлину в размере 9 021,63 рублей (девять тысяч двадцать один рубль 63 копейки).

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Красногорский городской суд в течение 1 месяца.

пронумеровано и скреплено
печатью 8/2019/59-98
подпись



Федеральный судья: подпись



Мурзин
20