

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

город Москва  
Бутырский районный суд г. Москвы  
в составе председательствующего судьи Судьиной О.Ю.,  
при секретаре Егоровой А.Е.,

13 августа 2020 года

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 02-3083/2020 по  
исковому заявлению к  
Публичному акционерному обществу "Группа Компаний ПИК" о защите прав  
потребителей,

установил:

обратились в суд с  
исковым заявлением к ПАО "Группа Компаний ПИК" о защите прав потребителей,  
просили суд взыскать с ПАО "Группа Компаний ПИК" в равных долях денежные средства  
в счет возмещения расходов на устранение недостатков в объекте долевого строительства  
в размере 737 304 руб. 68 коп., неустойку за нарушение сроков выплаты возмещения в  
размере 243 310 руб. 54 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб. 00 коп.,  
почтовые расходы за направление Ответчику претензии в размере 333 руб. 04 коп., штраф  
в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу Истцов, а также расходов на  
оплату услуг по проведению строительно-технического исследования в пользу  
в размере 50 000 рублей.

Требование мотивированы тем, что 14.12.2018 года между сторонами был заключен  
договор участия в долевом строительстве № Рим-3(кв)-1/18/8(2)(АК), по условиям  
которого, застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом и после получения  
разрешения на ввод его в эксплуатацию передать истцам объект долевого строительства :  
двухкомнатная квартира, условный номер: по строительному адресу: г. Москва, СВАО,  
Отрадное, Высоковольтный проезд, корп. 3,4. Согласно условиям договора перечень и  
состав работ по внутренней отделке Объекта, а также характеристики используемых м  
материалов и оборудования указаны в Приложении № 2 к Договору. 31.12.2019 между  
сторонами был подписан Акт осмотра с выявленными недостатками и Передаточный акт.  
Ответчик взял на себя обязательство устранить обнаруженные недостатки, в срок не  
превышающий 45 дней, однако данное обязательство исполнено не было. 15.02.2020 г.  
была проведена независимая строительно-техническая экспертиза Объекта долевого  
строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых  
скрытых недостатков. Согласно Заключению специалиста стоимость ремонтно-  
восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для  
устранения выявленных недостатков в Квартире, составляет 737 304 руб. 68 коп.  
Указанные выше обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с  
настоящими требованиями.

Истцы в судебное заседание не явились, о дате, времени и месте рассмотрения  
гражданского дела по существу извещены надлежащим образом.

Представитель ответчика ПАО "Группа Компаний ПИК" в судебное заседание не  
явилась, представил суду письменные возражения на исковое заявление, в котором  
заявленные требования не признал, а также в случае их удовлетворения требований,  
связанных со взысканием неустойка за нарушение сроков передачи объекта долевого  
строительства, просил суд применить ст.333 ГПК РФ и снизить размер взыскиваемой  
неустойки, в остальной части иска отказать, также рассмотреть дело в отсутствие  
ответчика. Вместе с тем на основании вступившего в законную силу Постановления  
Правительства РФ от 02.04.2020, предусматривающего особенности применения

неустойки и иных финансовых санкций и мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия, предъявленных к застройщику до даты вступления такового в законную силу, ходатайствовала об отсрочке уплаты денежных средств до 01.01.2021.

Дело рассмотрено в отсутствие сторон в порядке ч.ч. 3-5 ст.167 ГПК РФ.

Изучив письменные материалы гражданского дела, оценив в совокупности собранные по делу доказательства и установив значимые для дела обстоятельства, приходит к следующему.

В силу ст. 431 Гражданского кодекса РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Частью 1 статьи 4 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" установлено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 7 указанного Федерального закона 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) 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.

Частью 5 названной статьи установлено, что 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.

Согласно п. 13 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018 участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Материалами гражданского дела установлено, что 14.12.2018 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № Рим-3(кв)-1/18/8(2)(АК), в соответствии с которым ответчик обязался построить объект недвижимости с произведенными в нем отделочными работами, указанными в Приложении № 2 к Договору.

Истцы исполнили обязательства по договору в полном объеме, оплатив цену договора в размере, порядке и сроки, предусмотренные договором.

31.12.2019 между сторонами был подписан Акт осмотра с выявленными недостатками и Передаточный акт. Ответчик взял на себя обязательство устранить обнаруженные недостатки. Доказательств устранения обнаруженных истцами недостатков ответчиком не представлено.

15.02.2020 г. была проведена независимая строительно-техническая экспертиза Объекта долевого строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков. Согласно Заключению специалиста стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире, составляет 737 304 руб. 68 коп.

17.02.2020 г. истцом в адрес ответчика направлена претензия о возмещении убытков, причиненных истцам в результате передачи объекта долевого строительства, качество которого не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве.

Так, рассматривая исковые требования Истцов о взыскании неустойки, суд исходит из следующего:

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ч. 1 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве 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. 1, 2 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 15 ГК РФ.

Согласно 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 (реальный ущерб).

В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора 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, вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно п. 2 ст. 393 ГК РФ 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.

В соответствии с п. 5 ст. 393 ГК РФ размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности.

Согласно п. 5 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" должник вправе предъявить возражения относительно размера причиненных кредитору убытков, и представить доказательства, что

кредитор мог уменьшить такие убытки, но не принял для этого разумных мер (статья 404 ГК РФ).

Суд полагает, что размер причиненных истцам убытков определен с разумной степенью достоверности и не оспорен ответчиком. Ответчик также не ходатайствовал о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы. Суд также считает, что представленное стороной истца заключение специалиста, произведенное ООО «Региональный проектно-экспертный центр» является относимым и допустимым доказательством по делу.

В соответствии с п.1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредиторю в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии со ст. 22 Закона о защите прав потребителей требование потребителя о возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом подлежит удовлетворению продавцом (изготовителем) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Согласно п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей за нарушение предусмотренного ст. 22 настоящего Закона срока продавец (изготовитель), допустивший такое нарушение, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Таким образом, в пользу истцов в равных долях подлежат взысканию денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков в объекте долевого строительства в размере 737 304 руб. 68 коп.

Согласно расчету размера неустойки, представленного стороной истца, сумма неустойки за период с 02.03.2020 года по 03.04.2020 года составляет 243 310,54 руб..

Суд соглашается с представленным стороной истца расчетом суммы неустойки и закладывает его в основу решения суда, поскольку он является правильным и арифметически верным и считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца суммы неустойки, однако при этом исходит из следующего.

Представителем ответчика не заявлено ходатайство о снижении размера подлежащей взысканию неустойки (штрафа) в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

В силу статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка (штраф) 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.

Ответчиком не заявлено ходатайства об уменьшении размера неустойки, имеющей основание в виде нарушения сроков удовлетворения требования потребителя о возмещении расходов на устранение недостатков.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, с учетом положений вышеуказанной правовой нормы, суд пришел к выводу о том, что начисленная неустойка подлежит взысканию в пользу истцов в равных долях в заявленном размере – 243 310 руб. 54 коп.

Также истцы просили суд взыскать с ответчика в свою пользу компенсацию морального вреда.

В силу ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 года N 2300-1 "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. Компенсация морального вреда

осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

При этом в п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснено, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Оценивая в соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» характер и объем причиненных истцу нравственных страданий вследствие нарушения ответчиком обязательств по несвоевременному исполнению договора долевого участия, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях в счет компенсации морального вреда сумму в размере 10 000 рублей.

Рассматривая исковые требования истца о взыскании с ответчика на основании п.б ст.13 ФЗ «О защите прав потребителей», за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителей, штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, суд приходит к следующим выводам.

В силу ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Поскольку требование истцов в добровольном порядке ответчиком не исполнено, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истцов в равных долях в размере 495 307 руб. 61 коп. Сумма штрафа взыскивается судом с ответчика в пользу истцов в равных долях за несоблюдение требований потребителя в добровольном порядке.

Согласно п. 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.

На основании указанной правовой нормы суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях почтовые расходы в размере 333 руб. 04 коп.

Кроме того, суд удовлетворяет требование о взыскании в пользу истца )  
50 000 рублей в качестве расходов, понесенных на оплату досудебного исследования.

По правилам ч.1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истцы освобождены, подлежит взысканию в доход бюджета города Москвы с ответчика не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, что, исходя из положений подп. 1, 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ, составляет сумму в размере 7298 руб. 26 коп.

Из положений ч. 1 ст. 203 ГПК РФ следует, что суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Вступившим в законную силу 03.04.2020 Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 N 423 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения

в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» установлены особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

Так, в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 01 января 2021 года (п. 1).

При таких данных, ходатайство застройщика о предоставлении отсрочки исполнения настоящего решения суда до 01 января 2021 года является обоснованными и подлежащими удовлетворению.

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

решил:

Исковые требования

к Публичному акционерному обществу "Группа Компаний ПИК" о защите прав потребителей – удовлетворить частично.

Взыскать с ПАО "Группа Компаний ПИК" в пользу денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков в размере 368 652 руб. 34 коп., неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя в размере 121 655 руб. 27 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. 00 коп., почтовые расходы за направление Ответчику претензии в размере 166 руб. 52 коп., расходы по проведению досудебного исследования объекта долевого строительства в размере 50 000 руб., штраф в размере 347 653 руб. 05 коп.,

Взыскать с ПАО "Группа Компаний ПИК" в пользу денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков в размере 368 652 руб. 34 коп., неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя в размере 121 655 руб. 27 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. 00 коп., почтовые расходы за направление Ответчику претензии в размере 166 руб. 52 коп., штраф в размере 347 653 руб. 05 коп.,

В удовлетворении остальной части заявленных требований - отказать.

Взыскать с ПАО "Группа Компаний ПИК" в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 7298 руб. 26 коп.

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

Судья:



Судья О.Ю.

Мотивированное решение изготовлено 17.09.2020 года