

РЕШЕНИЕ Именем Российской Федерации

01.09.2020 года

г. Люберцы

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Савиновой М.Н., при секретаре Манафовой К.Т., с участием представителя истца Попова Н.А., представителя ответчика Шаталова Ф.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с требованиями к ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» о взыскании расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, мотивируя их тем, что 04.10.2017 года между истцом и ответчиком был заключен Договор участия в долевом строительстве № ЛЮБ-4/45/373-307И в отношении объекта долевого строительства: однокомнатная квартира, условный номер: этаж расположения: 2, номер подъезда (секции): 6, проектная общая площадь: 39,00 кв.м., по строительному адресу: Московская обл., г. Люберцы, «Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы», квартал 3, 4-й пусковой комплекс.

В соответствии с п. 3.1 цена договора составила 3048132,75 рублей. Истец исполнил обязательства по оплате цены договора, что подтверждается п. 4 Акта приема-передачи.

В соответствии с п. 2.5 договора ответчик обязуется передать истцу квартиру в срок не позднее 30.08.2018 года, однако объект был передан истцу по Акту приема-передачи только 22.09.2019 года.

В соответствии с приложением №3 к договору ответчик обязался произвести в квартире отделочные работы.

22.09.2019 года между ответчиком и истцом был подписан передаточный акт к договору.

В ходе эксплуатации квартиры истцом были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки. С целью защиты своих прав и законных интересов 15.11.2019 года была проведена независимая строительно-техническая экспертиза объекта долевого строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков. По результатам проведенной строительно-технической экспертизы квартиры № 373 зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненным строительно-монтажным работам в квартире требованиям СНиП.

Согласно расчету, стоимость ремонтно-восстановительных работ,

материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 192830,75 рублей.

28.11.2019 года истец письменно обратился к ответчику с претензией о добровольном (внесудебном) уменьшении цены договора и о взыскании неустойки за несвоевременно исполнения обязательств в части передачи квартиры.

Согласно отчету, об отслеживании почтового отправления ФГУП «Почта России» ответчик получил претензию истца 24.12.2019 года, однако ответа на претензию в адрес истца не поступало.

Со ссылкой на действующее законодательство, с учетом уточненного после проведения судебной экспертизы иска, истец просил взыскать с ответчика ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» возмещение расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 389814,59 рублей, неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства за период с 09.01.2020 года по 01.09.2020 года в размере 389814,59 рублей, неустойку за просрочку передачи квартиры в размере 32716,62 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, расходы на оплату услуг по проведению строительно-технического исследования в размере 50000 рублей, почтовые расходы за направление претензии в размере 204,07 рубля, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом.

Истец в судебное заседание не явился, извещен о времени и месте судебного заседания надлежащим образом.

Представитель истца по доверенности Попов Н.А. в судебное заседание явился, поддержал уточненные требования в полном объеме.

Представитель ответчика «СЗ «Самолет Девелопмент» по доверенности Шаталов Ф.И. в судебное заседание явился, исковые требования не признал.

Суд, выслушав представителя истца и представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства, приходит к выводу, что исковые требования Ларюкова С.В. являются обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В судебном заседании установлено, и материалами дела подтверждается, что 04.10.2017 года между истцом Ларюковым С.В. и ответчиком ООО «Самолет Девелопмент» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛЮБ-4/45/373-307И в отношении объекта долевого строительства – 1-комнатная квартира, № секция 6, этаж 2, проектной площадью 39,00 кв.м., расположенная по строительному адресу: Московская область, г. Люберцы, «Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы», квартал 3, 4-й пусковой комплекс, 2-й этап, дом № 45.

Согласно п. 3.1 договора, стороны согласовали цену создания объекта строительства в размере 3048132,75 рублей, которая подлежала к выплате в соответствии с разделом 3 договора.

Обязательства по оплате стоимости квартиры истец выполнил в полном объеме, что подтверждается материалами дела.

В соответствии с п. 2.6 договора, срок передачи участнику долевого строительства квартиры – не позднее 4 квартала 2018 года.

Ответчик нарушил сроки передачи квартиры истцу – квартира передана истцу по акту приема-передачи объекта долевого строительства 22.09.2019 года.

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

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», по договору участия в долевом строительстве 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.

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.

В силу ст. 6 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный

договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Поскольку судом установлено, что ответчиком нарушены сроки передачи истцу квартиры, установленные договором, суд считает требования истца о взыскании с ответчика неустойки за неисполнение обязательств, правомерными.

Объект долевого участия передан истцу по акту приема-передачи 22.09.2019 года.

В соответствии с условиями договора, а именно пунктом 2.6 срок передачи квартиры установлен – не позднее 4 квартала 2018 года.

Учитывая изложенное, период для исчисления неустойки составляет с 31.08.2019 года по 22.09.2019 года (как заявлено истцом), т.е. 23 дня, и размер неустойки составит, из расчета: 3048132,75 рубля x 7% (ставка рефинансирования ЦБ РФ на день исполнения обязательства): 300 x 23 дн. x 2, итого 32716,62 рублей.

Ответчиком ходатайства о снижении неустойки не заявлено, возражений на иск не представлено.

Оснований для снижения указанной суммы неустойки судом не имеется.

Статьей 8 ФЗ от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Частью 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, 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.

Согласно части 2 статьи 7 данного Закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 указанной 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 силу части 3 статьи 7 указанного Закона в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 данного закона.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона, 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 части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Согласно 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 пункту 5.3 договора установлен гарантийный срок на жилой дом - 5 лет.

За время эксплуатации приобретенной квартиры, истцом были выявлены строительные недостатки и дефекты в квартире №

По инициативе истца было проведено строительно-техническое исследование ООО «Региональный проектно-экспертный центр». Согласно заключению от 15.11.2019 года в квартире № расположенной по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Озерная, д. 9, имеются несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ требованиям СНиП.

Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составила 192830,75 рублей.

28.11.2019 года ответчику была направлена претензия с требованием уменьшения цены договора и о взыскании неустойки за несвоевременное исполнение обязательств в части передачи квартиры.

До настоящего момента данная претензия оставлена без удовлетворения.

В соответствии со 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.

Поскольку ответчиком оспаривалось наличие и стоимость устранения заявленных истцом недостатков, судом по данному делу была назначена строительно-техническая экспертиза.

В соответствии с экспертным заключением ООО «Экспертно-правовой центр» от 03.08.2020 года по результатам натурного осмотра экспертами выявлены недостатки объекта долевого строительства - квартиры, расположенной по адресу: Московская область, гор. Люберцы, ул. Озерная, д.9, квартира 373, которые возникли вследствие нарушения Застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), применяемых на обязательной основе, а именно: некачественная подготовка поверхностей перед нанесением финишной отделки во всех помещениях, перепады уровня пола больше допустимых значений, неровность поверхностей стен больше допустимых значений, отклонение стен от вертикали и горизонтали, монтаж дверных блоков с отклонением от нормативов, повреждения ламинирующего покрытия дверей, некачественная отделка потолка.

Полный детальный перечень недостатков представлен в таблице № 1 исследовательской части заключения.

На основании результатов натурного осмотра экспертами установлено, что все обнаруженные недостатки являются следствием нарушения ответчиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, применяемых на обязательное основе при производстве строительно-монтажных и отделочных работ. Недостатков, возникших в процессе естественного износа и эксплуатации, не выявлено.

Стоимость устранения недостатков объекта строительства – квартиры, возникших в результате нарушений при производстве строительно-монтажных и отделочных работ, расположенной по адресу: Московская область, гор. Люберцы, ул. Озерная, д. 9, квартира , составляет 389814,59 рублей.

Выводы эксперта подробно мотивированы в исследовательской части экспертного заключения, они логичны, последовательны, подкреплены соответствующей нормативной базой и соответствуют материалам дела. Заключение объективно, построено на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, оно основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов

Кроме того, эксперт был предупрежден судом об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, за дачу заведомо ложного заключения, лично не заинтересован в исходе дела, имеет длительный стаж экспертной работы. Сторона ответчика каких-либо убедительных доводов, ставящих под сомнение заключение эксперта, не представила.

Сомнений в правильности и обоснованности заключения не имеется, противоречия отсутствуют, выводы ясны и понятны, в связи с чем оснований для вызова в суд эксперта, назначения дополнительной, или повторной экспертизы, не имелось.

В соответствии со ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», 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.

Таким образом, гарантийный срок на жилой дом – 5 лет.

При таких обстоятельствах, исходя из вышеприведенных норм материального права, у суда имеются бесспорные основания для взыскания с ответчика в пользу истца расходов, необходимых для устранения выявленных недостатков переданного ответчиком жилого помещения, которые возникли до передачи квартиры потребителю и являются следствием некачественного выполнения отделочных работ.

Так как наличие недостатков в квартире истца нашло свое подтверждение в ходе судебного разбирательства, и, учитывая, что доказательства, позволяющих освободить ответчика от ответственности по устранению недостатков квартиры, последним суду не представлено, с ответчика подлежат взысканию денежные средства в счет возмещения расходов по устранению недостатков в размере 389814,59 рублей.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 01.01.2021 года;

при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не учитываются убытки, причиненные:

в период со дня вступления в силу настоящего постановления до 01.01.2021 года;

в результате введения режима повышенной готовности или чрезвычайной ситуации на соответствующей территории нахождения строящегося объекта долевого строительства;

проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 01.01.2021 года, не начисляются.

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 01.01.2021 года.

Постановление вступило в силу 03.04.2020 года.

Учитывая изложенное и исходя из того, что истец фактически расходы на устранение недостатков не понесла, исходя из заявленных требований за период с 09.01.2020 года по 02.04.2020 года, за 84 дня, в соответствии с п. 1 ст. 23 Закона «О защите прав потребителя».

Размер неустойки составит 327444,26 рублей (389814,59 рублей x 1% x 84 дня).

Ответчик возражений на иск не представил, ходатайства о снижении размера неустойки не заявлял, в связи с чем оснований для снижения указанной неустойки не имеется.

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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Поскольку судом установлено, что ответчик нарушил обязательства, нарушил права истца, как потребителя, требования о взыскании компенсации морального вреда подлежат удовлетворению частично, в размере 5000 рублей, исходя из конкретных обстоятельств дела, с учетом принципов разумности и справедливости.

В удовлетворении требования о взыскании компенсации морального вреда в остальной части, свыше взысканной суммы, суд отказывает.

Согласно п. 6 ст. 13 Закона РФ от «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.

Ответчику направлялась досудебная претензия, которая до настоящего времени осталась без удовлетворения.

Таким образом, сумма штрафа составит 377487,74 рублей (32716,62 рублей + 389814,59 рублей + 327444,26 рубля + 5000 рублей) x 50%).

Оснований для снижения суммы штрафа не имеется, соответствующего ходатайства ответчиком не заявлено.

В силу статьи 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. 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.

Статьей 88 ГПК РФ предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Судом установлено, что истцом были понесены расходы по проведению строительно-технического исследования в размере 50000 рублей, что подтверждается кассовым чеком № 1 от 11.02.2020 года, а также почтовые расходы в размере 204,04 рубля.

Данные расходы являются судебными и подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в полном объеме.

Согласно ч. 1 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, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В соответствии с п. 8 ч. 1 ст. 333.20 НК РФ в случае, если истец освобожден от уплаты государственной пошлины в соответствии с настоящей главой, государственная пошлина уплачивается ответчиком (если он не освобожден от уплаты государственной пошлины) пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Следовательно, с ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» также подлежит взысканию, в доход бюджета муниципального образования городской округ Люберцы Московской области Московской области госпошлина в размере 11000 рублей, поскольку при подаче иска в суд истец был освобожден от ее уплаты, на основании Закона РФ «О защите прав потребителей».

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

РЕШИЛ:

Исковые требования
«Самолет Девелопмент» – удовлетворить частично.

к ООО «СЗ «Самолет

Взыскать с ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» в пользу
неустойку за период с 31.08.2019 года по 22.09.2019 года в
размере 32716,62 рублей, денежные средства в размере 389814,59 рублей,
неустойку за период с 09.01.2020 года по 02.04.2020 года в размере 327444,26
рублей, компенсацию морального вреда 5000 рублей, штраф в сумме
377487,74 рублей, расходы по проведению строительно-технического
исследования в сумме 50000 рублей, почтовые расходы 204,07 рублей.

В удовлетворении требований
«Самолет Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального
вреда в остальной части, свыше взысканных сумм – отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» в доход бюджета
муниципального образования городской округ Люберцы Московской
области государственную пошлину в размере 11000 рублей.

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

решение принято в окончательной форме
22.09.2020 года

Судья

Савинова М.Н.



РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)

ВСТУПИЛО С ИЛУ

23 10 2022

