

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 ноября 2021 года

город Москва

Бабушкинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Неменка Н.П., при секретаре Диценко В.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2013/21 по иску Досаева Б.П. к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

истец Досаев Б.П. обратился в суд с иском к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» о защите прав потребителей. В обоснование своих требований, уточненных в ходе рассмотрения дела в порядке ст. 39 ГПК РФ, истец указал, что 15 декабря 2018 г. между и АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» был заключен договор участия в долевом строительстве № Пол25-1.3(кв)-7/12/1(3)(АК) в отношении следующего объекта долевого строительства: жилое помещение, назначение: квартира, условный номер: этаж расположения: номер подъезда (секции): проектная общая площадь: кв. м, количество комнат: 3, по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Южное Медведково, ул. Полярная, корп. В соответствии с п. 3.2 договора, ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении № 2 к договору. 29.11.2020 г. между ответчиком и истцом был подписан передаточный акт к договору. 29 ноября 2020 г. между сторонами был подписан двухсторонний акт осмотра квартиры, согласно которому стороны указали имеющиеся в объекте долевого строительства недостатки. С целью защиты своих прав и законных интересов 23.12.2020 г. была проведена независимая строительно-техническая экспертиза объекта долевого строительства. По результатам проведенной строительно-технической экспертизы квартиры установлено несоответствие (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Согласно расчету, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 600 000 руб. 21 января 2021 г. истец обратился к ответчику с претензией о досудебном урегулировании спора. 08 февраля 2021 года указанная претензия была получена ответчиком, однако ответ на претензию в адрес истца не направлен. Просит взыскать с ответчика расходы на устранение недостатков долевого строительства в размере 714 265 руб. 69 коп., неустойку в размере 714 265 руб. 69 коп., компенсацию морального

договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

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.

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.

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.

Судом установлено, что 15 декабря 2018 г. между и АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» был заключен договор участия в долевом

вреда в размере 50 000 руб., расходы на оплату услуг эксперта в размере 30 000 руб., почтовые расходы в размере 134 руб. 40 коп., расходы на оплату услуг эксперта в размере 12 000 руб., расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 2 300 руб., штраф в размере 50% от удовлетворенной судом суммы.

Истец Досаев Б.П. о дате и времени судебного заседания извещен надлежащим образом, в судебное заседание не явился, обеспечил явку своего представителя.

Представитель истца по доверенности Бохан В.В. в судебное заседание явилась, заявленные исковые требования, с учетом уточненного искового заявления поддержала, просила удовлетворить.

Ответчик АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в лице представителя по доверенности Высокосова П.А. в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения исковых требований, а в случае удовлетворения исковых требований просил применить положения ст. 333 ГК РФ.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

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

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или не устранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения

В соответствии с разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации, данными в пункте 45 Постановления от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Исходя из обстоятельств дела, степени нравственных страданий истца, периода нарушения ответчиком обязательств, суд приходит к выводу о взыскании в пользу истца компенсации морального вреда в размере 10 000 руб.

Согласно части 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 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 пятьдесят процентов от суммы, присуждённой судом в пользу потребителя.

На основании данной нормы закона с ответчика подлежит взысканию штраф, с учетом положений ст. 333 ГК РФ в размере 300 000 руб.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами.

Из материалов дела усматривается, что истцом были понесены почтовые расходы в сумме 134 руб. 40 коп., с учетом того, что указанные расходы связаны с рассмотрением дела в суде, они подлежат взысканию с ответчика.

Также истцом были понесены расходы на оплату экспертизы в размере 12 000 руб., которые подлежат взысканию с ответчика.

В связи с тем, что до настоящего времени оплата судебной экспертизы сторонами не произведена, ООО «ЭКСПЕРТ-ПРО» обратились в суд с заявлением о возмещении понесенных расходов.

Разрешая требования истца о компенсации расходов на оплату нотариальной доверенности, суд исходит из того, что представленная в материалы доверенность составлена для ведения настоящего дела в суде, с учетом положений ст. 98 ГПК РФ расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 2 300 руб. подлежат взысканию с ответчика.

В соответствии со ст. 85 ГПК РФ с ответчика в пользу ООО «ЭКСПЕРТ-ПРО» подлежит взысканию стоимость судебной экспертизы в размере 95 453 руб.

В соответствии со статьёй 103 ГПК Российской Федерации и статьями 333.19, 333.20 Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета города Москвы, от уплаты которой истец освобождён, в размере 12 571,33 руб. за требования

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 на базе общепринятых научных и практических данных.

Суд считает возможным положить в основу судебного решения заключение ООО «ЭКС-Групп», поскольку оно соответствует требованиям закона о допустимости и относимости доказательств (ст. ст. 59, 60 ГПК РФ).

С учетом изложенного с ответчика в пользу истца подлежит взысканию стоимость устранения недостатков в размере 714 265 руб. 69 коп.

В силу требований п. 4 ст. 13, п. 5 ст. 14, п. 6 ст. 18 Закона «О защите прав потребителей», с учетом разъяснений содержащихся в п. 28 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере).

В соответствии со ст. 22 ФЗ «О защите прав потребителей» 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.

Согласно расчету истца размер неустойку за период с 19.02.2021 г. по 19.10.2021 г. исходя из стоимости устранения недостатков 714 265 руб. 69 коп., составляет 714 265 руб. 69 коп. С учетом положений ст. 333 ГК РФ размер неустойки подлежащий взысканию с ответчика составляет 300 000 руб.

Согласно пункту 9 части 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 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» к отношениям, вытекающим из договора, заключённого 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.

строительстве № Пол25-1.3(кв)-7/12/1(3)(АК) в отношении следующего объекта долевого строительства: жилое помещение, назначение: квартира, условный номер: , этаж расположения: , номер подъезда (секции): 7, проектная общая площадь: 85,9 кв. м, количество комнат: , по строительному адресу: г. Москва, СВАО, Южное Медведково, ул. Полярная, д. , корп. . В соответствии с п. 3.2 договора, ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении № 2 к договору. 29.11.2020 г. между ответчиком и истцом был подписан передаточный акт к договору. 29 ноября 2020 г. между сторонами был подписан двухсторонний акт осмотра квартиры, согласно которому стороны указали имеющиеся в объекте долевого строительства недостатки.

С целью защиты своих прав и законных интересов 23.12.2020 г. была проведена независимая строительно-техническая экспертиза объекта долевого строительства. По результатам проведенной строительно-технической экспертизы квартиры установлено несоответствие (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Согласно расчету, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 600 000 руб. 21 января 2021 г. истец обратился к ответчику с претензией о досудебном урегулировании спора. 08 февраля 2021 года указанная претензия была получена ответчиком, однако ответ на претензию в адрес истца не направлен.

Ответчик не согласился с представленным заключением и просил суд назначить по делу судебную экспертизу.

Определением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 18.05.2021 г. по делу была назначена судебная экспертиза. Согласно заключению эксперта № 2-2013/21, в объекте долевого строительства – квартире с условным номером , этаж расположения , подъезд , общей площадью- 85,9 кв. м, по строительному адресу: г. Москва, ул. Полярная, д. , корп. , имеются недостатки, указанные в акте осмотра от 05.12.2020. Все выявленные недостатки возникли в результате нарушения строительных норм и правил при застройке квартиры застройщиком. (строительные дефекты).

Стоимость устранения выявленных недостатков, исходя из расценок, взимаемых за аналогичные работы в данной местности составляет 714 265 руб. 69 коп.

Не доверять заключению экспертов ООО «ЭКСПЕРТ-ПРО» у суда оснований не имеется, поскольку заключение мотивировано, в нем указаны критерии устранения оценки объекта, с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Из приложенных к данному заключению документов усматривается, что данное экспертное учреждение имеет соответствующие свидетельства на осуществление оценочной деятельности на территории РФ.

имущественного характера, подлежащие оценке, и требования неимущественного характера.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

исковые требования - удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в пользу в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 714 265,69 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков за период с 19.02.2021 по 19.10.2021 в размере 300 000 руб., в счет компенсации морального вреда – 10 000 руб., расходы на оказание услуг оценки в размере 12 000 руб., почтовых расходов в размере 134,40 руб., нотариальных расходов в размере 2 300 руб., штраф в размере 300 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований - отказать.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в доход бюджета субъекта РФ – города федерального значения Москва расходы по оплате госпошлины в размере 12 571,33 руб.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в пользу ООО «ЭКСПЕРТ-ПРО» в счет возмещения расходов на проведение экспертизы 95 453 руб.

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

Решение принято в окончательной форме 26 ноября 2021 года.

Судья .

Н.П.Неменок

