

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

21 октября 2021 года

город Москва

Бабушкинский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Неменка Н.П., при секретаре Диденко В.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1947/21 по иску истца к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

истцы обратились в суд с иском к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» о защите прав потребителя, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что истцы обратились в суд с иском к АО «Специализированный застройщик «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» о защите прав потребителя, уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ.

В обоснование заявленных требований истцы указали, что 23 октября 2018 года между сторонами был заключён договор участия в долевом строительстве № Пол25-1.3(кв)-2/25/1(3)(АК), в соответствии с которым ответчик обязался построить на земельном участке многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г.Москва, СВАО, Южное Медведково, ул. Полярная, вл. 27, корп. 4, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома - передать истцам объект долевого строительства, общей стоимостью 11 663 280 руб. Истцы обязательства по договору исполнили, оплатив стоимость объекта долевого строительства в полном объёме. 13 декабря 2020 года между ответчиком и истцами был подписан передаточный акт к договору. Также в ходе эксплуатации квартиры истцами были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки. Также в ходе эксплуатации квартиры истцами были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки. С целью защиты своих прав и законных интересов 11 января 2021 года была проведена независимая строительно- техническая экспертиза объекта долевого строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявленных новых скрытых недостатков. По результатам проведенной строительно- технической экспертизы квартиры, в котором зафиксированы несоответствия выполненных строительно- монтажных работах в квартире требованиям СНиП. Согласно расчету, стоимость ремонтно- восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 660 000 руб. 27 января 2021 года истцы обратились с требованием досудебного урегулирования спора. 01 февраля 2021 года указанная претензия получена ответчика, однако в досудебном порядке

не урегулирована. В связи с чем, истцы обратились в суд и просят взыскать с ответчика в равных долях денежные средства на устранение строительных недостатков в размере 718 186 руб. 08 коп., неустойку в размере 718 186 руб. 08 коп., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., расходы на оплату услуг эксперта в размере 12 000 руб., расходы на составление нотариальной доверенности в размере 3 100 руб., почтовые расходы в размере 134 руб. 40 коп., штраф в размере 50% от удовлетворенной судом суммы.

Истцы Соловьев Б. А. и Соловьева о дате и времени судебного заседания извещены надлежащим образом, в судебное заседание не явились, обеспечили явку своего представителя.

Представитель истцов по доверенности Пахомов Е.И. в судебное заседание явился, заявленные исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика АО «Лосиноостровский завод строительных материалов и конструкций» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом, причину неявки суду не сообщил, позицию по заявленным требованиям не представил.

В соответствии с частью 3 статьи 167 ГПК Российской Федерации судом определено рассмотреть дело при данной явке.

Изучив материалы дела, выслушав представителя истца, суд приходит к следующим выводам.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, урегулированы Федеральным законом 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», которым также установлены гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, 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.

Согласно части 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, 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.

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 (часть 6 статьи 7).

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 (часть 7 статьи 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 (штрафы) 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) (часть 8 статьи 7).

Указанной нормой Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» установлено, что продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (штраф) в размере одного процента цены товара.

Согласно статье 12 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что 23 октября 2018 года между сторонами был заключён договор участия в долевом строительстве № Пол25-1.3(кв)-2/25/1(3)(АК), в соответствии с которым ответчик обязался построить на земельном участке многоквартирный жилой дом, расположенный по строительному адресу: г.Москва, СВАО, Южное Медведково, ул. Полярная, вл. корп.

Ответчик обязался в предусмотренный договором срок построить указанный многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию - передать участнику объект долевого строительства, в соответствии с пунктом 1.2 договора участия в долевом строительстве.

Участник обязался оплатить согласованную цену и принять объект долевого строительства – трёхкомнатную квартиру № (условный номер), расположенную на этаже, номер подъезда (секции) проектная площадь 90 кв. м.

Согласно пункту 3.5 договора участия в долевом строительстве право на оформление в общую долевую собственность возникает у участника долевого строительства при условии надлежащего выполнения участникам долевого строительства своих обязательств по настоящему договору и подписания сторонами передаточного акта.

Согласно пункту 5.1.2 договора, срок передачи застройщиком квартиры по акту приёма-передачи участнику - не позднее 01 декабря 2020 года.

Пунктом 4.1 договора согласована цена, подлежащая уплате участниками долевого строительства, которая составляет 11 663 280 руб. 00 коп.

Истцы оплатили денежные средства по договору в полном объеме, что ответчиком не оспаривалось.

В соответствии с п. 3.2 договора, ответчик обязуется произвести отделочные работы, которые указаны в Приложении № 2 к договору.

13 декабря 2020 года между ответчиком и истцами был подписан передаточный акт к договору. Также в ходе эксплуатации квартиры истцами были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки. Так же в ходе эксплуатации квартиры истцами были обнаружены неоговоренные застройщиком недостатки.

Для определения стоимости устранения недостатков истцы обратились в ООО «Центр экспертных заключений». Согласно заключению комиссии экспертов № 665 переданный объект недвижимости, квартира, расположенная по адресу: г. Москва, ул. Полярная, д. , корп. 4, кв. 276, не соответствует требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, сводам правил, а также иным требованиям действующего законодательства, перечисленных в главе «Выявленные нарушения». Предварительная стоимость материалов и работ, необходимых для устранения недостатков составляет 660 000 руб.

Представитель ответчика не согласился с заключением эксперта, представленным истцом.

Определением Бабушкинского районного суда г. Москвы от 18 мая 2021 года по делу была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Эксперт-ПРО».

Согласно заключению эксперта №2-1947/2021 от 29 июля 2021 года, в объекте долевого строительства, квартире с условным номером этаж расположения подъезд общей площадью 90 кв.м. по строительному адресу: г. Москва, ул. Полярная, д. , корп. имеются недостатки, указанные в заключении эксперта от 15.01.2021 года. Все выявленные недостатки возникли в результате нарушения строительных норм и правил при застройке квартиры застройщиком (строительные дефекты). Стоимость устранения выявленных недостатков, исходя из расценок, взываемых за аналогичные работы в данной местности составляет 718 186 руб. 08 коп.

Суд не находит оснований сомневаться в правильности выводов эксперта, поскольку эксперт является квалифицированным специалистом, имеет соответствующее образование и квалификацию, предупрежден об уголовной ответственности по 307 УК РФ. Сделанные им выводы основаны на результатах произведенных им экспертных исследований, аргументированы, согласуются с письменными материалами дела, в связи с чем, указанное экспертное заключение принимается в качестве обоснования выводов суда.

27 января 2021 года истец обратился к ответчику с требованием возместить стоимость устранения недостатков, однако требования истца ответчиком не исполнены.

Ввиду того, что ответчиком в установленные срок выявленные недостатки устраниены не были, что подтверждается в том числе проведенной по делу судебной экспертизой, требования истца являются обоснованными, а потому подлежат удовлетворению. Таким образом с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию стоимость устранения недостатков в размере 718 186 руб. 08 коп. в равных долях.

За нарушение исполнения требований потребителя в порядке части 8 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ ответчик должен выплатить неустойку за период с 12 февраля 2021 года по 24 августа 2021 года в размере 718 186 руб. 08 коп.

Конституционный Суд Российской Федерации в п. 2 Определения №263-О, указал, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что при разрешении вопроса об уменьшении неустойки следует иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, и является способом обеспечения исполнения обязательства должником, который не должен служить средством обогащения кредитора, но при этом направлен на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому размер неустойки должен соответствовать последствиям нарушения такого обязательства, судебная

коллегия приходит к выводу о том, что определенная судом неустойка является несоразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком, в связи с чем имеются основания для ее снижения.

Суд полагает, что с учетом конкретных обстоятельств дела, в том числе периода просрочки, степени вины ответчика в нарушении установленного договорами срока, соразмерности последствиям нарушения обязательства, и при наличии соответствующего ходатайства с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка в размере 400 000 руб. в равных долях, т.е. в размере 200 000 руб. в пользу каждого истца.

При этом суд обращает внимание на то, что степень соразмерности заявленной истцами неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в связи с чем суд при рассмотрении настоящего гражданского дает оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Данная позиция изложена и в п. 2 Определения Конституционного Суда РФ № 263-О, по смыслу которой, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой, осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

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.

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 истцов компенсации морального вреда в сумме 40 000 руб. в равных долях, т. е. в размере 20 000 руб. в пользу каждого истца.

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 в размере 579 393 руб., из расчёта (718 186, 08 руб. + 400 000 руб. + 40 000 руб.) / 2).

Так, учитывая количество дней просрочки, наличие ходатайства представителя ответчика о снижении суммы штрафа, с учетом положений ст. 333 ГК РФ, суд считает возможным взыскать с ответчика сумму штрафа в размере 400 000 руб., т.е. в размере 200 000 руб. в пользу каждого истца.

Согласно статье 94 ГПК Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу статьи 98 ГПК Российской Федерации 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 соответствии с данными правовыми нормами в пользу истца подлежат взысканию расходы, понесённые на проведение экспертизы, в размере 12 000 руб.

В силу части 1 статьи 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.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчиков расходов на нотариальные услуги (оформление доверенности) в размере 3 100 руб., суд исходит из того, что расходы на оформление доверенности на представителя могут быть признаны судебными издержками в том случае, когда такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу. При этом лицо, заявляющее о взыскании судебных издержек, должно доказать факт их несения, а также связь между понесенными указанным лицом издержками и делом, рассматриваемым в суде с его участием. Недоказанность данных обстоятельств является основанием для отказа в возмещении судебных издержек (п. 2 и 10 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела»).

Поскольку из представленной представителем истцов доверенности усматривается, что она выдана для участия представителя в настоящем

гражданском деле, суд приходит к выводу о взыскании в ответчика в пользу истцу расходы на оплату нотариальных услуг в размере 3 100 руб.

В соответствии со статьёй 103 ГПК Российской Федерации и статьями 333.19, 333.20, 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета города Москвы, от уплаты которой истицы освобождены, в размере 12 090,93 руб. за требования 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 равных долях в пользу

в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 718 186,08 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков за период с 12.02.2021 по 24.08.2021 в размере 400 000 руб., в счет компенсации морального вреда 40 000 руб., возмещения судебных расходов по оплате экспертного заключения в размере 12 000 руб., нотариальных расходов в размере 3 100 руб., штраф в размере 400 000 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 12 090,93 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 25 октября 2021 года.

Судья

И.П.Неменок

