

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

город Москва

23 марта 2022 года

Гагаринский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Штогриной Л.В., при секретаре Кашинской В.В., с участием представителя истца Горшнева Р.П., представителя ответчика Егиазарова Г.В., представителя 3-го лица Даценко А.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «ОДИС» о взыскании убытков, неустойки, судебных расходов, штрафа, компенсации морального вреда,

установил:

Истец обратилась в суд с иском к ООО «ОДИС», в котором, с учетом уточнения требований, просит суд взыскать с ответчика денежные средства, в счет устранения недостатков в квартире в размере 503 538 руб., неустойку за нарушение сроков передачи предварительно оплаченного товара за период с 26.12.2019 по 27.01.2020 в размере 483 276 руб. 75 коп., неустойку в соответствии со ст.23 Закона «О защите прав потребителей» за период с 21.06.2021 по 22.06.2021 в размере 5 035 руб. 38 коп., а также за период с 23.06.2021 по день фактического исполнения обязательств, компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 2 600 руб., расходы по оплате оценочных услуг в размере 35 000 руб., почтовые расходы в размере 693 руб. 18 коп., штраф в размере 50 % от суммы, присужденной истцом, мотивируя заявленные требования тем, что 26.11.2019 года между сторонами заключен договора купли-продажи нежилого помещения (апартамента) № КН0128-05-КП-0111-111, по условиям которого ответчик обязался передать в собственность истца апартамент №, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.128А. В переданном ответчиком помещении имеется ряд недостатков, стоимость устранения которых составляет 503 538 руб., согласно отчета, представленного истцом. Поскольку претензия истца была оставлена без удовлетворения, истец обратилась в суд с настоящим иском.

Истец в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещена, обеспечила явку своего представителя Горшнева Р.П., который в судебном заседании заявленные требования поддержал, просил их удовлетворить в полном объеме, по доводам иска и уточнений к нему.

Представитель ответчика Егиазаров Г.В. в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных истцом требований на основании доводов, изложенных в письменных возражениях.

Представитель 3-го лица ООО «Домстрой-развитие» Даценко А.Ю. в судебном заседании разрешение заявленных требований оставил на усмотрение суда.

Суд, изучив исковое заявление и уточнение к нему, возражения на них, выслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ст.ст.309, 310 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 оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

В соответствии с п.1 ст.454 ГК РФ по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Согласно п.1 ст.549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (ст.130).

Согласно ст.557 ГК РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст.475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии с п.1 ст.475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в том числе, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента (п.1 ст.476 ГК РФ)

Как установлено судом и следует из материалов дела, 26.11.2019 между ООО «ОДИС» (продавец) и (покупатель) был заключен договор № КН0128-05-КП-0111-111 купли-продажи нежилого помещения (апартамента), по условиям которого продавец обязался передать покупателю апартамент в здании расположенному по строительному адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.128А, со следующими характеристиками: этаж – номер апартамента , площадь 55,20 кв.м.

Стоимость апартамента (цена договора) составила 9 760 950 руб. (п.2.1 Договора).

Согласно п.2.2.1 договора, оплата суммы в размере 2 928 950 руб. осуществляется покупателем за счет собственных денежных, в день подписания

договора, остальная сумма осуществляется покупателем за счет кредитных денежных средств (п.2.2.2 договора).

Свои обязательства по оплате суммы в размере 2 928 950 руб., истец исполнила в полном объеме, что подтверждается платежным поручением и ответчиком не оспаривалось.

16.03.2020, 23.03.2020 были составлены акты осмотра апартамента, в соответствии с которыми были установлены недостатки в апартаменте.

23.04.2020 между сторонами был подписан акт приема-передачи нежилого помещения.

В доводах своих исковых требований, истец ссыпалась на наличие недостатков в переданном объекте и необходимостью проведения ремонтных работ по устранению недостатков, в связи с чем, истец обратилась в согласно заключению которого, специалист пришел к выводу о том, что стоимость устранения недостатков переданного апартамент составляет 503 538 руб.

По ходатайству ответчика, не согласившегося с проведенным истцом исследованием, судом по делу была назначена судебная экспертиза, перед экспертами поставлены следующие вопросы: соответствует ли нежилое помещение (апартамент) № , расположенный по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.128А, требованиям договора, техническим регламентам, проектной документации и т.д. (вопрос № 1); если не соответствует, установить какие недостатки имеет нежилое помещение и причины их возникновения (вопрос № 2); определить рыночную стоимость восстановительных работ и материалов, необходимых для приведения нежилого помещения (апартамент) к состоянию, соответствующему требованиям договора, техническим регламентам, проектной документации и т.д. (вопрос № 3). Экспертное исследование было поручено

Согласно заключению эксперт пришел к выводу о том, что нежилое помещение (апартамент) № , расположенный по адресу: г. Москва, ул. Профсоюзная, д.128А не соответствует требованиям договора, техническим регламентам, проектной документации и т.д. в части выявленных недостатков (Ответ на вопрос № 1); Экспертами были выявлены следующие недостатки, имеющиеся в нежилом помещении: межкомнатных дверных блоков выявлены многочисленные дефекты, в том числе механические повреждения, отклонения от плоскости и прямолинейности сторон дверных блоков более 2 мм; отклонения ширины шва облицовочной плитки в санузле (пол, стены) превышают +- 0,5мм, неровности плоскости, частичное отсутствие затирки между плитками; отклонения поверхности покрытия пола в комнатах, в кухне, в коридоре и гардеробных от плоскости превышают 2 мм., также обнаружены зазоры между досками ламината между плинтусом и полом; дефекты откосов, а именно некачественная шлифовка перед покраской, вкрапление мусора, зазоры в местах примыкания подоконника к откосам и профилю оконных рам, загрязнения от кляющеся состава, механические повреждения, царапины и сколы на стеклопакетах и раме; стены перегородок во всех помещениях имеют зазор между рейкой и плоскостью более 3 мм; стены в комнатах, в кухне, в коридоре и в гардеробных окрашены, имеют

полосы, пятна, неровности, трещины, локальные неровности шпаклевочного слоя (волнообразные наплывы шпатлевки); дефекты натяжного потолка в комнатах, в кухне, в коридоре, в санузле и в гардеробных, все потолки загрязнены; зафиксированы сколы и следы ржавчины радиаторов системы отопления. Причиной выявленных недостатков являются нарушения технологии выполнения строительно-монтажных и отделочных работ в процессе строительства (Ответ на вопрос № 2); Рыночная стоимость строительных работ и материалов, необходимых для приведения нежилого помещения к состоянию, соответствующему требованиям договора техническим регламентам, проектной документации и т.д. составляет 498 104 руб. (Ответ на вопрос № 3)

Суд не находит оснований не доверять выполненному заключению, поскольку оно составлено экспертами, имеющими опыт экспертной работы. Эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. При этом заключение достаточно аргументировано и согласуется с имеющимися в материалах дела иными доказательствами.

Экспертное заключение суд находит относимым, допустимым, достоверным и достаточным доказательством. Заключение экспертов содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы, заключение является ясным и полным.

Анализируя представленные доказательства, суд приходит к выводу, что между действиями ответчика, выразившимися в передаче истцу апартамента ненадлежащего качества, и причиненным истцу ущербом имеется прямая причинно-следственная связь, в связи с чем, заявленные исковые требования о возмещении размера расходов необходимых для устранения недостатков апартамента, суд считает обоснованными и подлежащими удовлетворению в размере 498 104 руб., установленном судебной экспертизой.

Рассматривая требование истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков передачи предварительно оплаченного товара за период с 26.12.2019 по 27.01.2020 в размере 483 276 руб. 75 коп., суд приходит к следующему.

В силу п.3.1 договора, продавец обязуется передать, а покупатель принять апартамент в срок не позднее 25.12.2019, при условии оплаты покупателем в полном объеме первого платежа, предусмотренного в п.2.2.1 договора (2 928 950 руб.).

Как было установлено судом, акт приема-передачи был подписан сторонами только 23.04.2020. В связи с чем, заявленный истцом период неустойки судом признается обоснованным.

Поскольку апартаменты приобретались истцом именно для личных целей, а не для предпринимательской деятельности, обратного суду не представлено, связи с чем, к правоотношениям сторон подлежит применению положения Закона РФ «О защите прав потребителей».

Как следует из положений п.3 ст.23.1 Закона о защите прав потребителей, в случае нарушения установленного договором купли-продажи срока передачи предварительно оплаченного товара потребителю, продавец уплачивает ему за

каждый день просрочки неустойку (пени) в размере половины процента суммы, предварительной оплаты товара.

Неустойка (пени) взыскивается со дня, когда по договору купли-продажи передача товара потребителю должна была быть осуществлена, до дня передачи товара потребителю или до дня удовлетворения требования потребителя о возврате ему предварительно уплаченной им суммы.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать сумму предварительной оплаты товара.

Суд соглашается с представленным стороной истца расчетом неустойки, вместе с тем, определяя размер неустойки, подлежащей взысканию, суд на основании соответствующего заявления ответчика, считает необходимым уменьшить ее размер в соответствии со ст.333 ГК РФ до 70 000 руб., при этом суд принимает во внимание цену договора, период просрочки, требование соразмерности и справедливости последствиям нарушения обязательств ответчиком, отсутствие сведений о каких-либо значительных последствиях для истца, и то обстоятельство, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие неналежащего исполнения обязательства.

Истец также просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку удовлетворения требований потребителя за период с 21.06.2021 по 22.06.2021 в размере 5 035 руб. 38 коп., а также за период с 23.06.2021 по день фактического исполнения обязательств.

В силу п.1 ст.23 Закона 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.

Как следует из представленных истцом доказательств, претензия о выплате истцу денежных средств, в счет устранения недостатков апартамента, неустойки, была получена ответчиком 11.06.2021 (почтовый идентификатор 11528060034828), следовательно, последним днем срока удовлетворения требований потребителя являлся 21.06.2021 (с учетом применения ст.193 ГК РФ), а неустойка подлежала начислению с 22.06.2021 а не указанная истцом дата 21.06.2021. В связи с чем, суд полагает обоснованным положить в основу решения суда период неустойки с 22.06.2021 по 23.03.2022.

Однако, принимая во внимание ходатайство ответчика, суд полагает, что заявленный размер неустойки явно несоразмерен нарушенному обязательству, в связи с чем, подлежат применению положения ст.333 ГК РФ, а с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 22.06.2021 по 23.03.2022 в размере 25 000 руб.

В удовлетворении требований истца о взыскании с ответчика неустойки с 24.03.2022 по день фактического исполнения обязательств, суд отказывает, учитывая, что данный день не определен, при этом, положениями абз.4 п.5 ст.28 Закона РФ от 07.02.1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», установлено, что сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги).

Требование истца о компенсации морального вреда в соответствии со ст.15 Закона «О защите прав потребителей», суд полагает обоснованным, поскольку в данном случае права истца как потребителя ответчиком не были соблюдены. При этом, суд при определении размера компенсации принимает во внимание конкретные обстоятельства дела, значимость указанных отношений для сторон, принцип соразмерности и справедливости. Таким образом, в пользу истца с ответчика суд взыскивает в счет компенсации морального вреда 5 000 руб., полагая, что сумма морального вреда в размере 50 000 руб., заявленная истцом является завышенной.

Часть 6 ст.13 Закона о защите прав потребителей устанавливает, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя.

Судом установлено, что требования истца не были удовлетворены ответчиком в добровольном порядке, следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. Ответчик, при удовлетворении судом, заявленных истцом исковых требований, просила на основании ст.333 ГК РФ уменьшить размер штрафа, так как его размер несоразмерен последствиям нарушения обязательств. Учитывая, что штраф по своей правовой природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства ответчика, направлен на восстановление прав истца, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должен соответствовать последствиям нарушения, принимая во внимание, требование соразмерности и справедливости последствиям нарушения обязательств ответчиком, соблюдение баланса интересов сторон, в связи с чем, суд, приходит к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 130 000 руб.

Истец также просит суд взыскать с ответчика расходы по оплате оценочных услуг в размере 35 000 руб.

В силу п.2 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», к судебным издержкам относятся расходы, которые понесены лицами, участвующими в деле, включая третьих лиц, заинтересованных лиц в административном деле (ст.94 ГПК РФ, ст.106 АПК РФ, ст.106 КАС РФ).

Перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, административным

истцом, заявителем (далее также - истцы) в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости.

Принимая во внимание положения ст.ст.94, 98 ГПК РФ, поскольку получение экспертного заключения в доказательство стоимости устраниния недостатков в апартаменте стоит в прямой причинной связи с поданным исковым заявлением, суд признает данные расходы судебными и полагает законным и обоснованным взыскать с ответчика в пользу истца сумму расходов в размере 35 000 руб.

Требования истца о взыскании расходов на отправку почтовой корреспонденции, суд полагает обоснованным удовлетворить в размере 472 руб. 88 коп., оснований для взыскания оставшейся суммы у суда не имеется, поскольку в нарушение положений ст.56 ГПК РФ, п.10 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» истцом не представлено доказательств понесенных судебных расходов, на указанную сумму.

Заявленные истцом требования о взыскании расходов на оплату нотариальных услуг в размере 2 600 руб., суд оставляет без удовлетворения на основании следующего.

Согласно абз.2 п.2 Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Поскольку в доверенности, представленной истцом, его представителям предоставлен широкий круг полномочий представления интересов доверителя в различных судебных учреждениях, административных и исполнительных органах и т.д., оригинал доверенности в материалы дела не представлен, что позволяет использовать ее в дальнейшем, заявленные истцом требования в части взыскания нотариальных расходов за удостоверение доверенности, удовлетворению не подлежат.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ, поскольку истец была освобождена от уплаты государственной пошлины при подаче иска, имеются основания для взыскания с ответчика в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 9 431 руб. 04 коп.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд
решил:

Исковые требования к ООО
«ОДИС» о взыскании убытков, неустойки, судебных расходов, штрафа, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «ОДИС» в пользу денежные средства, в счет устранения недостатков в апартаменте, в размере 498 104 руб., неустойку за нарушение сроков передачи товара в размере 70 000 руб., неустойку в соответствии со ст.23 Закона «О Защите прав потребителя» в размере 25 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., расходы по оплате экспертных услуг в размере 35 000 руб., почтовые расходы в размере 472 руб. 88 коп., штраф в размере 130 000 руб.

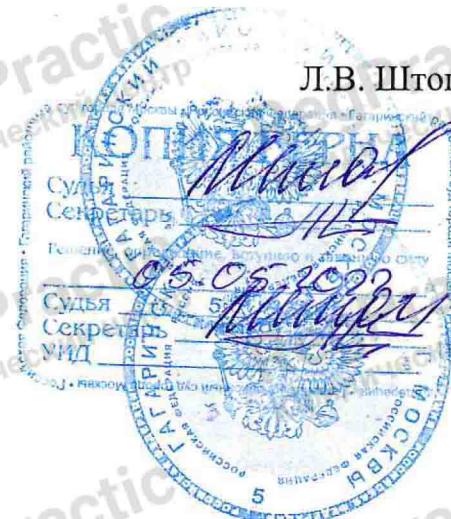
В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «ОДИС» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 9 431 руб. 04 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Гагаринский районный суд города Москвы. Решение в окончательной форме принято 30 марта 2022 года.

Судья

Л.В. Штогрина



Судья:
Секретарь: