

**РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации**

21 июля 2022 года

г. Балашиха, МО **КОПИЯ**

Балашихинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Пономарёвой В.В.,
при секретаре Рычковой Е.А.,
с участием представителя истца Горшнева Р.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО "ТЕХНОСТРОЙ" о взыскании неустойки по договору об участии в долевом
строительстве,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, ссылаясь на то, что 27.03.2020 года между ним и ООО «Технострой» был заключен Договор № Леф-14(кв)-7/7/6(2) (АК) участия в долевом строительстве, согласно которому Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства жилое помещение по строительному адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, влд.14А, корп.11, 12, 13, 14, 15.

При обследовании объекта были выявлены недостатки, указанные в строительно-технической экспертизе. Согласно расчету, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире составляет 763 675, 26 руб.

Истец просит суд взыскать с ответчика в его пользу возмещение расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства в размере 763 675, 26 руб., неустойку за просрочку исполнения обязанности по уплате расходов на устранение недостатков Объекта долевого строительства за период с 01.04.2022 г. по 21.07.2022 г. в размере 7 636, 75 руб. за каждый день просрочки, компенсацию морального вреда 50 000 руб., штраф в размере 50% от присужденной судом суммы в пользу потребителя, расходы на проведение экспертизы в размере 25 000 руб., почтовые расходы в размере 506, 48 руб.

В судебное заседание истец не явился, извещен, направил своего представителя истца, который исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание представителя не направил, извещен, представил письменные возражения, в которых просил применить положения ч. 1 ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 27.03.2020 года между и ООО «Технострой» был заключен Договор № Леф-14(кв)-7/7/6(2) (АК) участия в долевом строительстве, согласно которому Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства жилое помещение по строительному адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, влд.14А, корп.11, 12, 13, 14, 15.

Цена договора составила 15 314 607 рублей.

Согласно п.5.8 договора в случае выявления недостатков объекта долевого строительства, стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 дней. В случае нарушения срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, застройщик уплачивает неустойку согласно п.1 ст.23 ФЗ «О защите прав потребителей».

Между Ответчиком и Истцом 07.09.2021 г. был подписан Передаточный акт к Договору.

При обследовании объекта были выявлены недостатки объекта, в связи с чем, с целью защиты своих прав и законных интересов 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 зафиксированы несоответствия (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 истца составляет 763 675, 26 руб.

В силу положений ст. 7 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о 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: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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.

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 дата N 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 (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от дата N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно ч. 1 ст. 23 Закона РФ от дата N 2300-1 "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.

По ходатайству ответчика была проведена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено ООО

Согласно заключению эксперта №113-07/22 от 29.06.2022г., в квартире, расположенной по адресу: г.Москва, ул.Красноказарменная, д.14А, корп.6, кв. , установлено, что на объекте долевого строительства имеются недостатки. Переданный объект не соответствует нормам и технических регламентов и обязательным требованиям строительных норм и правил. Выявленные дефекты являются следствием нарушения технологии выполнения строительно-монтажных и отделочных работ в процессе строительства.

На основании приведенных расчетов эксперты сделали заключение, что рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения обнаруженных строительных недостатков, возникших по вине застройщика составляет 419 629, 97 руб.

У суда не имеется оснований не доверять представленному заключению эксперта, поскольку эксперты обладают соответствующим образованием и квалификацией. Экспертное заключение составлено с осмотром квартиры истца, объективно отражает недостатки и дефекты, имеющиеся в квартире.

В силу статьи 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.

В связи с тем, что выявленные недостатки в спорной квартире возникли до её передачи покупателю в период гарантийного срока, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований по судебной экспертизе о взыскании с ответчика в пользу истца 419 629, 97 руб. в счет расходов на устранение недостатков выявленных в квартире истца.

В отношении требований о взыскании неустойки за заявленной истцом период с 01.04.2022 г. по 21.07.2022 г., суд приходит к следующему.

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

В силу ст. 23 Закона РФ «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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1 требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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.

17.03.2022 г. истец обратился к ответчику с претензией о выплате стоимости ремонтно-восстановительных необходимых для устранения выявленных недостатков.

Претензия получена ответчиком, однако до настоящего времени выплата не произведена.

С ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 01.04.2022 по 21.07.2022, в размере 763 675,26 руб.

Однако, в связи с тем, что Постановлением Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 установлено, что неустойка не подлежит взысканию за период с 29.03.2022 г. по 31.12.2022 г., суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований о взыскании неустойки за заявленной истцом период с 01.04.2022 г. по 21.07.2022 г.

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.

Суд определяет размер компенсации морального вреда в размере 15 000 руб., поскольку при определении размера компенсации морального вреда суд учитывает степень вины нарушителя, обстоятельства причинения вреда и руководствуется принципом разумности и справедливости.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил обоснованные требования потребителя, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1 взысканию с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 217 314,99 руб.

Исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, представленных сведений о последствиях ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, суд приходит к выводу о том, что такой размер штрафа явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, и применяет положения п. 1 ст. 333 ГК РФ, снижая размер штрафа до 180 000 руб.

Также на основании ст. 88,98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца суд взыскивает почтовые расходы в размере 506,48 руб.

Также на основании ст. 15 ГК РФ, ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат расходы на оплату услуг по проведению строительно-технического исследования в размере 25000,00 руб. (так как выводы досудебной экспертизы подтверждены судебной экспертизой), расходы подтверждены документально.

Экспертное учреждение ООО представило письменное заявление о взыскании расходов, понесенных на производство судебной экспертизы в размере 99000руб., с учетом того, что стоимость устранения недостатков подтверждена в полном объеме заключением судебной экспертизы данные расходы подлежат взысканию с ответчика в размере 99 000 в порядке ч.1 ст.96, 98 ГПК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета пропорционально удовлетворенной части исковых требований государственную пошлину в размере 7 396,30 руб.

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 № 479 "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" ответчику предоставляется отсрочка исполнения решения до 31.12.2022 года.

Учитывая обращения истца с иском в суд до принятия Правительством РФ Постановления от 23.03.2022г. № 442, вопреки доводам ответчика, оснований для отказа во взыскании морального вреда, штрафа не имеется.

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

РЕШИЛ:

Иск

удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Технострой" в пользу 419 629, 97 руб. - в счет уменьшения цены Договора участия в долевом строительстве №Леф-14(кв)-7/7/6(2) (АК); компенсацию морального вреда 15 000 рублей; штраф в размере 180 000 руб.; расходы на проведение досудебной экспертизы в размере 25 000 руб., почтовые расходы в размере 506, 48 руб.

В части удовлетворения требований, превышающих взысканные суммы возмещения расходов на устранение недостатков, компенсации морального вреда, штрафа, неустойки за не устранение недостатков за период с 01.04.2022 г. по 21.07.2022 г. - отказать.

Взыскать с ООО "Технострой" в пользу ООО в размере 99 000 руб.

Взыскать с ООО "Технострой" в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 7 396, 30 руб.

Предоставить отсрочку исполнения решения до 31.12.2022 года.

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

Решение принято в окончательной форме 12.08.2022 г.

Федеральный судья:

подпись

В.В. Пономарёва

КОПИЯ ВЕРНА

УИД 50RS0001-01-2022-002662-24

Решение вступило в законную силу 13 сентября 2022 года
Подлинник решения находится в гражданском деле № 2-3474/2022
в производстве Балашихинского городского суда Московской области

Судья В.В. Пономарёва:

Нач. отд. О.Г. Ткачева:

