

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 июля 2024 года

адрес

Люблинский районный суд адрес в составе:
председательствующего судьи Зотько А.Р.,
при помощнике судьи фио,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1654/2024 по
иску Мазаева Владимира Владимировича к ООО СЗ «Люблино Девелопмент» о
взыскании денежных средств, -

установил:

Истец обратился в суд с иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ, к ООО СЗ «Люблино Девелопмент» о взыскании в счет уменьшения цены договора сумма, неустойки за нарушение сроков удовлетворения отдельного требования потребителя за период с 07.11.2023 года по 21.03.2024 года в размере сумма, и далее, по день фактического исполнения обязательства, в сумме сумма % от стоимости строительных недостатков, компенсации морального вреда в размере сумма, штрафа, расходов по оплате услуг нотариуса в сумме сумма, расходов по оплате досудебного исследования в сумме сумма

В обоснование своих требований истец указал, что 08.07.2020 г. между Мазаевым В.В. и ООО СЗ «Люблино Девелопмент» был заключен Договор участия в долевом строительстве № ЛБП-7(кв)-1/19/11(1)(АК). Условия договора долевого участия в части оплаты долевого взноса в размере сумма дольщиком были исполнены в полном объеме в установленные сроки. Квартира передана участнику по передаточному акту 19.08.2022 г. При приемке квартиры между сторонами был подписан акт осмотра квартиры и оборудования в квартире. В связи с неисполнением застройщиком своих обязательств участник привлек ООО Экспертно-криминалистический центр № 1 для проведения стоимости восстановительного ремонта. Согласно заключению № 1546-СТН-161023 от 13.10.2023 г., стоимость работ и материалов, необходимых для восстановительного ремонта квартиры истца была оценена в сумму сумма В адрес ответчика направлена претензия с требованием выплаты стоимости устранения строительных недостатков, которая осталась без удовлетворения.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, просил о рассмотрении дела в его отсутствие и отсутствие его представителя.

Представитель ответчика ООО СЗ «Люблино Девелопмент» в суд не явился, представил письменные возражения, просил отказать в удовлетворении иска, в случае удовлетворения требований применить положения ст. 333 ГК РФ, ходатайствовал о рассмотрении дела в его отсутствие.

Руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело при данной явке, в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, проверив и изучив письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1, ч. 3 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 214-ФЗ) указанный Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) 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, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В силу п. 1 ст. 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором 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.

В соответствии со 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (часть 1). Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 2).

Из положений ст. 7 Закона РФ 214-ФЗ следует, что 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 (п.2).

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 (п.6).

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 07.02.1992г. № 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 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта)(п.7).

В судебном заседании установлено, что 08.07.2020 г. между Мазаевым В.В., участником долевого строительства и ООО СЗ «Люблино Девелопмент», застройщиком, был заключен Договор участия в долевом строительстве № ЛБП-7(кв)-1/19/11(1)(АК), по которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок – не позднее 10.08.2022 г., передать участнику объект долевого строительства: квартиру с условным номером 215, этаж расположения: 19, номер подъезда (секции): 1, проектная общая площадь 39,40 кв.м., количество комнат: 1.

В соответствии с п. 4.1 договора цена объекта долевого строительства составляет сумма, которая оплачена участником в полном объеме.

19.08.2022 г. между истцом и ответчиком подписан акт осмотра оборудования в квартире.

19.08.2022 г. квартира передана истцу по передаточному акту.

Согласно заключению № 1546-СТН-161023 от 13.10.2023 г, выполненному по инициативе истца, стоимость работ и материалов, необходимых для восстановительного ремонта квартиры, расположенной по адресу: адрес составляет сумма

В адрес ответчика направлена претензия с требованием выплатить стоимость устранения строительных недостатков, которая осталась без удовлетворения.

Разрешая требования истца о взыскании в счет соразмерного уменьшения цены договора, суд исходит из следующего.

В соответствии с условиями п. 3.1., 6.1 договора Застройщик обязался обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями

правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесенных к нормативным.

Согласно п. 3.2 договора объект долевого строительства передается участнику долевого строительства с выполнением работ по отделке, указанных в Приложении № 2 к договору.

Согласно п. 6.2 договора гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 год со дня передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

В целях полного и всестороннего рассмотрения дела по ходатайству представителя ответчика определением суда от 30 января 2024 года назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Центр экспертизы и права».

Согласно заключению эксперта ООО «Центр Экспертизы и права», были сделаны выводы о том, что квартира №215, расположенная по адресу: адрес, не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве № ЛБП-7(кв)-1/19/11(1) (АК), действующим нормативным строительно-техническим требованиям, установленным законодательством РФ для данных видов объектов и работ. Недостатки (дефекты) в квартире №215, расположенной по адресу: адрес, являются следствием как несоблюдения требований технологии производства строительно - монтажных и отделочных работ, имевших несоответствия по результату выполнения действующим на момент возведения жилого дома нормативным требованиям, так и возникшими в ходе эксплуатации. Полный перечень производственных и эксплуатационных дефектов представлен в исследовательской части при рассмотрении вопросов №1 и №2. Стоимость работ и материалов по устранению недостатков в квартире №215, расположенной по адресу: адрес, в ценах, действующих на момент проведения экспертизы, составляет сумма

Суд принимает в качестве доказательства заключение судебной экспертизы, поскольку заключение является логичным и соответствует материалам дела, составлено квалифицированным специалистом, имеющим специальные познания в данной области. Кроме того, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ. Оснований не доверять заключению не имеется.

Доказательств, которые опровергали бы выводы эксперта, содержащиеся в заключении, или ставили бы под сомнение их объективность, ответчиком вопреки положениям ч. 1 ст. 56 ГПК РФ не представлено, в материалах дела не содержится и судом не установлено.

Принимая во внимание изложенное, оценив предоставленные по делу доказательства, суд находит иски о взыскании в счет соразмерного уменьшения цены договора законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Поскольку факт неисполнения ответчиком обязанности по устранению недостатков объекта долевого строительства установлен судом, суд полагает надлежащим взыскать с ответчика в пользу истца стоимость ремонтно-восстановительных работ в размере сумма

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков удовлетворения отдельного требования потребителя, 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 п. 1 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.

Как следует из представленной в адрес суда претензии, с требованием о выплате стоимости строительных недостатков истец обратился к застройщику 17 октября 2023 года, претензия истца была получена застройщиком 27.10.2023 года.

При таких обстоятельствах, срок для удовлетворения отдельного требования потребителя истекал 06.11.2023 года.

Истцом заявлено о взыскании неустойки за период с 07.11.2023 года по 21.03.2024 года в сумме сумма

Представленный истцом расчет неустойки признан судом арифметически верным.

Неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статья 330 Гражданского кодекса Российской Федерации). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Закон «О защите прав потребителей», а также положения ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не обязывают суд взыскивать неустойку в полном размере, и не препятствует применению ст. 333 ГК РФ.

Учитывая, что вышеназванный закон Российской Федерации не содержит каких-либо изъятий из общих правил начисления и взыскания неустойки, суд в соответствии со ст. 333 ГК РФ вправе уменьшить размер неустойки, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ. Основанием для применения данной нормы может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.2000 года № 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что исключает для истца возможность неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы, а также то, что ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ, учитывая, 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 ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, суд приходит к выводу, что сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, суд считает возможным снизить размер неустойки до суммы

Снижение судом неустойки до указанного размера не выходит за минимальный размер имущественной ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежного обязательства, и позволит компенсировать последствия, вызванные нарушением ответчиком обязательств.

Согласно п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. № 7 (ред. от 07.02.2017г.) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена.

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Таким образом, суд считает возможным взыскать в пользу истца неустойку за нарушение сроков устранения недостатков за каждый день просрочки в размере сумма, начисленную за каждый день просрочки, с учетом Постановления Правительства РФ от 18.03.2024г. № 326.

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. №2300-1 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.

Принимая во внимание нарушение ответчиком прав истца как потребителя, фактические обстоятельства дела, оценивая по своему внутреннему убеждению характер и объем причиненных истцу нравственных страданий вследствие передачи квартиры, имеющей недостатки с учетом принципа разумности и справедливости, суд считает надлежащим взыскать с ответчика в пользу истца в качестве компенсации морального вреда сумму в размере сумма

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона 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 50 (Пятьдесят) процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В ходе судебного разбирательства по настоящему делу нашел подтверждение факт нарушения прав потребителя, при этом требования потребителя не были удовлетворены ответчиком в добровольном порядке, в пользу истца подлежит взысканию с ответчика предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» и разъяснениями п. 46 Постановления Пленума ВС РФ № 17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

По правилам п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 размер штрафа определяется от присужденной судом в пользу потребителя суммы, в состав которой входит, в том числе неустойка и компенсация морального вреда.

Таким образом, размер штрафа составляет $(50\ 000 + 469\ 939 + 150\ 000) : 2 =$ сумма

Поскольку штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» представляет собой меру ответственности за неисполнение обязательства, то есть имеет ту же правовую природу, что и неустойка, то применение ст. 333 ГК РФ возможно при определении размера, как неустойки, так и штрафа.

Суд с учетом размера взысканной неустойки, компенсации морального вреда, периода нарушения исполнения обязательства, наличия мотивированного ходатайства ответчика о снижении размера штрафа, явной несоразмерности его размера, полагает необходимым применить в настоящем случае положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер штрафа до сумма

На основании положений ст. 94, 98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате досудебного исследования в сумме сумма, а также нотариальные расходы в сумме сумма

Ответчиком заявлено ходатайство об отсрочке исполнения решения суда на основании Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 326.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 N 326 "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", неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2024 г. включительно.

Таким образом, ООО «СЗ «Люблино Девелопмент» предоставляется отсрочка исполнения обязательства по уплате штрафа и неустойки на период по 31.12.2024 г.

Согласно 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, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

При таких обстоятельствах с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета адрес в сумме сумма

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

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «Люблино Девелопмент» (ИНН 7703433829) в пользу Мазаева Владимира Владимировича (паспортные данные.....) в счет соразмерного уменьшения цены договора сумма, неустойку за нарушение сроков удовлетворения отдельного требования потребителя за период с 07.11.2023 по 21.03.2024 в сумме сумма, неустойку по день фактического исполнения решения, исходя из расчета неустойки за каждый день просрочки сумма с учетом Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 г. № 326, компенсацию морального вреда в размере сумма, расходы по оплате досудебного исследования в сумме сумма, нотариальные расходы в сумме сумма, штраф в размере сумма

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Предоставить ООО СЗ «Люблино Девелопмент» (ИНН 7703433829) отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки и штрафа на срок до 31 декабря 2024 года включительно.

Взыскать с ООО СЗ «Люблино Девелопмент» (ИНН 7703433829) в доход бюджета адрес госпошину в размере сумма

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Люблинский районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Судья

А.Р. Зотько

Мотивированное решение составлено 01 августа 2024 года.

Судья

А.Р. Зотько