

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 августа 2021 года

г. Москва

77RS0005-02-2020-004797-22

Головинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Яковлевой В.С.,
при секретаре Иванченко А.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-675/21 по иску _____ с ООО «СЗ«ПИК-Регион» о взыскании расходов по устранению недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику ООО «СЗ«ПИК-Регион» о взыскании расходов по устранению недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов. В обоснование иска указал, что _____ и АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» с учетом п. 2.5 брачного договора от 25.10.2019г., заключили договор участия в долевом строительстве № _____ .2017г. в отношении объекта долевого строительства: жилое помещение с отделкой, условный номер _____, назначение: квартира на _____ этаже секции 1, проектная общая площадь 57,60 кв.м., количество комнат: 2, почтовый адрес: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2.

В соответствии с п. 4.1 договора и п. 2 передаточного акта от 02.06.2020 года. цена договора в размере 6 676 992,00 руб. оплачена в полном объеме.

Согласно п. 5.1 договора, ответчик обязался передать истцу объект строительства не позднее 31.12.2019г.

В соответствии с п. 13.1.2 договора, ответчик не менее чем за 1 месяц до наступления установленного срока передачи объекта уведомляет истца о завершении строительства объекта и о готовности его к передаче, по почте заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в договоре, или вручает лично под расписку.

Согласно п. 5.8 договора, в случае выявления недостатков объекта стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 дней.

Многоквартирный дом, в составе которого создавался объект, вместо предусмотренного п. 1.1 договора, класса энергоэффективности А, по факту получил класс энергоэффективности В+, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 03.09.2019г. № RU50-11-14206-2019.

Кроме того, предъявленный к приемке объект имел многочисленные недостатки, в том числе препятствующие его эксплуатации, что подтверждается следующими документами:

- замечаниями, выявленными в ходе приемки квартиры № 246 от 09.02.2020г., подготовленными приглашенными истцом специалистом-приемщиком А.А. Кузнецовым;

- отчет о результатах проведенной специалистом-приемщиком тепловизионной съемки от 09.02.2020г.;

- акт осмотра квартиры и оборудования в квартире от 09.02.2020г., составленный на основе перечня замечаний специалиста-приемщика А.А. Кузнецова и отчета о результатах тепловизионной съемки (всего 225 недостатков);

- уведомление истца о готовности принять объект;

- заявления истца от 22.03.2020г. о готовности принять объект после устранения недостатков;

- акт осмотра квартиры и оборудования в квартире от 25.03.2020г., 02.06.2020г., передаточный акт от 02.06.2020г.;

- акт комиссионного обследования скрытых повреждений;

Таким образом, начиная с 09.02.2020г. ответчик от устранения недостатков объекта самоустранился, квартира принята истцом с недостатками.

По итогам произведенного истцом 21.08.2020г. осмотра объекта, с участием привлеченного на основании договора № 169/СТЭ/ФЛ от 06.08.2020г. специалиста ООО «СтройПрофЭксперт» Помешкина Е.Н., выявлено 49 видов недостатков объекта, описанных в заключении специалиста № 059/СТЭ-20:

- фактическое состояние квартиры не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации, в том числе проекту внутренней отделки помещений 01-КМ-ПИР-2-АИ.8 (в части фактической высоты потолков), а также не отвечает иным обязательным требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (ст. 7, п. 1).

- причинами возникновения выявленных в результате натурального осмотра недостатков (дефектов) являются некачественно выполненные работы ответчиком;

- стоимость устранения выявленных дефектов квартиры № составляет 629 101,19 руб.

Требование о возмещении расходов по устранению недостатков в размере 629 101,19 руб. направлено ответчику, получено последним 02.10.2020 года, ущерб остался не возмещенным.

Таким образом, истец, с учетом уточнений по иску, просит суд взыскать с ответчика:

- расходы по устранению недостатков квартиры в размере 1 151 760,83 руб.;

- неустойку за просрочку срока устранения недостатков, предусмотренную ст. 30 Закона о защите прав потребителей, в до гарантийный период с 26.03.2020г. по 02.06.2020г. в размере 1 151 760,83 руб.;

- неустойки за просрочку срока устранения недостатков, предусмотренную ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей, в гарантийный период с 03.06.2020г. по 21.10.2020г. в размере 1 612 465,16 руб.;

- неустойку за просрочку срока возмещения расходов по устранению недостатков, предусмотренную п. 3 ст. 31 Закона о защите прав потребителей за период с 01.11.2020г. по день вынесения судом решения, исходя из расчета: $629\,101,19 \times 3\% = 18\,873,03$ руб./день, которая по состоянию на 18.08.2021г. составляет 1 151 760,83 руб.;

- сумму в счет уменьшения цены квартиры, предусмотренную п. 1 ст. 20 Закона о защите прав потребителей, в результате снижения, предусмотренного п. 1.1. договора класса энергоэффективности в размере 110 000 руб.;
- компенсацию морального вреда 50 000 руб.;
- штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона о защите потребителей в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца;
- расходы по уплате госпошлины в размере 6 260,91 руб.;
- почтовые расходы 1 328,59 руб.;
- нотариальные расходы 1880 руб.;
- расходы на юридические услуги 30 000 руб.;
- расходы по проведению экспертизы 18 000 руб.

Истец в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель истца в судебное заседание явился, исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, исковые требования не признал, просил отказать в их удовлетворении.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему выводу.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

В соответствии с ч. 1, ч. 2 ст. 7 упомянутого закона 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.

Как установлено судом и следует из материалов дела, Зыков М.М. и А «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» с учетом п. 2.5 брачного договора от 25.10.2019г., заключили договор участия в долевом строительстве № от 2017г. в отношении объекта долевого строительства: жилое помещение с отделкой, условный номер , назначение: квартира на этаже секции 1, проектная общая площадь 57,60 кв.м., количество комнат: 2, почтовый адрес: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2.

В соответствии с п. 4.1 договора и п. 2 передаточного акта от 02.06.2020 года. цена договора в размере 6 676 992,00 руб. оплачена в полном объеме.

Согласно п. 5.1 договора, ответчик обязался передать истцу объект строительства не позднее 31.12.2019г

В соответствии с п. 13.1.2 договора, ответчик не менее чем за 1 месяц до наступления установленного срока передачи объекта уведомляет истца о завершении строительства объекта и о готовности его к передаче, по почте заказным письмом с описью вложений и уведомлением о вручении по почтовому адресу, указанному в договоре, или вручает лично под расписку.

Согласно п. 5.8 договора, в случае выявления недостатков объекта стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 дней.

Многokвартирный дом, в составе которого создавался объект, вместо предусмотренного п. 1.1 договора, класса энергоэффективности А, по факту получил класс энергоэффективности В+, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 03.09.2019г. № RU50-11-14206-2019.

Кроме того, истцом обнаружено, что, предъявленный к приемке объект имел многочисленные недостатки, в том числе препятствующие его эксплуатации.

Так, по итогам произведенного истцом 21.08.2020г. осмотра объекта, с участием привлеченного на основании договора № 169/СТЭ/ФЛ от 06.08.2020г. специалиста ООО «СтройПрофЭксперт» Помешкина Е.Н., выявлено 49 видов недостатков объекта, описанных в заключении специалиста № 059/СТЭ-20:

- фактическое состояние квартиры не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации, в том числе проекту внутренней отделки помещений 01-КМ-ПИР-2-АИ.8 (в части фактической высоты потолков), а также не отвечает иным обязательным требованиям Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ (ст. 7, п. 1).

- причинами возникновения выявленных в результате натурального осмотра недостатков (дефектов) являются некачественно выполненные работы ответчиком;

- стоимость устранения выявленных дефектов квартиры № составляет 629 101,19 руб.

Требование о возмещении расходов по устранению недостатков в размере 629 101,19 руб. направлено ответчику, получено последним 2.10.2020 года, ущерб остался не возмещенным.

Ответчик возражал против доводов истца, в связи с чем определением суда от 15 февраля 2021 года по делу назначена строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой поставлены вопросы:

М.М. и А
брачног
ельстве
левого
ение:
в.м.,
г.

- имеются ли недостатки строительно-монтажных и отделочных работ, выполненных в квартире № по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, определенные актом осмотра квартиры и оборудования от 02 июня 2020 года?

- при наличии строительных недостатков, определить среднерыночную стоимость ремонтных работ, стоимость строительных материалов, необходимых для устранения дефектов в квартире № по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2?

- соответствует ли объект долевого строительства по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, кв. : условиям договора № от .2017г.; требованиям технических регламентов; требованиям проектной документации и градостроительных регламентов (в том числе проекту внутренней отделки помещений шифр: 01-КМ-ПИР-2-АИ1.8 Архивный № 08444-00. Автор ООО «ПИК-Проект»; иным обязательным требованиям?

- имеются ли недостатки в виде продувания/промерзания светопрозрачных конструкций, фасада, которые можно установить в ходе тепловизионного обследования?

- насколько уменьшилась рыночная стоимость объекта долевого строительства в результате снижения, предусмотренного п. 1.1. договора, класса энергоэффективности А (по факту дом получил класс энергоэффективности В+, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 03.09.2019г. № RU50-11-14206-2019)?

- какова рыночная стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, кв. ?

Проведение судебной экспертизы поручено экспертам ООО «Центр Независимой Экспертизы и Права», расходы по проведению экспертизы возложены на АО «СЗ «ПИК-Регион».

Согласно выводам заключения судебного эксперта ООО «Центр Независимой Экспертизы и Права»:

- в квартире № по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2 имеются недостатки строительно-монтажных и отделочных работ, указанные в акте осмотра квартиры и оборудования от 2 июня 2020 года. Сопоставительный анализ дефектов и оборудования, указанных в акте осмотра квартиры и оборудования от 2 июня 2020 года с данными натурального осмотра указан в таблице 3 заключения эксперта (вопрос № 1);

- среднерыночная стоимость ремонтных работ, необходимых для устранения дефектов в квартире № 246 по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, составляет 305 167,38 руб. Среднерыночная стоимость строительных материалов, необходимых для устранения дефектов в квартире № 246 по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, составляет 286 074,46 руб. (вопрос № 2);

- объект долевого строительства по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, кв. 246 не соответствует условиям Договора № Мит-2(кв)1/24/2(2)(АК) от 26.12.2017г. и требованиям технических регламентов; требованиям проектной документации и градостроительных

регламентов (в том числе проекту внутренней отделки помещений шифр: 0 КМ-ПИР-2-АИ1.8 Архивный № 08444-00. Автор ООО «ПИК-Проект»); иные обязательным требованиям (вопрос № 3);

- на объекте исследования, имеются недостатки в виде продувания/промерзания светопрозрачных конструкций, фасада, которые можно установить в ходе тепловизионного обследования (вопрос № 4);

- рыночная стоимость объекта долевого строительства в результате снижения, предусмотренного п. 1.1. договора, класса энергоэффективности А (по факту дом получил класс энергоэффективности В+, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 03.09.2019г. № RU50-11-14206-2019) уменьшилась на 110 000 рублей (вопрос № 5);

- рыночная стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства, расположенного по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, кв. , составляет 591 241,84 руб. (вопрос № 6).

Представленная судебная экспертиза проведена в соответствии с требованиями Федерального закона "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" N 73-ФЗ и положений ст. ст. 79, 86 ГПК РФ на основании определения суда. Экспертное заключение содержит необходимые выводы, ссылки на методическую литературу, использованную при производстве экспертизы, эксперту разъяснены права и обязанности, предусмотренные ст. 85 ГПК РФ, а также он предупрежден об уголовной ответственности, предусмотренной ст. 307 УК РФ. Оснований считать указанное экспертное заключение недопустимым доказательством, не имеется.

Согласно дополнительным пояснениям специалиста Павлова Павла Алексеевича, данных им в ходе судебного разбирательства от 21 мая 2021 года, выше установленные недостатки были им обнаружены и внесены в экспертный отчет; впоследствии представлено дополнение к экспертному заключению.

Так, согласно дополнению к заключению эксперта ООО «Центр Независимой Экспертизы и Права», стоимость работ и материалов по устранению недостатков квартиры по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Видная, д. 2, кв. 246, составляет 1 151 760,83 руб.

Оснований сомневаться в доводах, изложенных судебным экспертом, в том числе в дополнениях к судебной экспертизе, у суда не имеется. Ответчиком данные, изложенные в выводах судебного эксперта не опровергнуты.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, учитывая, что истцу передана приобретенная квартира с недостатками, наличие которых подтверждено как материалами дела, так и результатами экспертиз, в том числе судебных и дополнениям к судебной экспертизе, суд приходит к выводу о том, что на ответчика должна быть возложена обязанность возместить истцу стоимость расходов по устранению недостатков в размере 1 151 760,83 руб., денежные средства в счет соразмерного уменьшения цены квартиры в размере 110 000 руб.

Иного размера расходов в материалы дела не представлено.

Поскольку согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ о защите прав потребителей в части, не урегулированной Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ.

Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ сроки устранения, а также ответственность за нарушение сроков устранения недостатков объекта, выявленных до начала гарантийного периода не установлены.

В соответствии с п. 6.2 договора, гарантийный срок для объекта составляет: 5 лет со дня передачи (общий срок), 3 года со дня передачи первого передаточного акта: технологическое и инженерное оборудование; 1 год с момента подписания передаточного акта (отделочные работы).

Требование об устранении недостатков предъявлено истцом в акте осмотра квартиры и оборудования в квартире от 09.02.2020г, предусмотренный п. 5.8 договора 45-дневный срок устранения недостатков истек 25.03.2020 года.

В соответствии со ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей», продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

Согласно ч. 1 ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатка, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе:

потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула);

потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены;

потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;

потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом;

отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

При этом, потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Согласно ст. 19 Закона, потребитель вправе предъявить предусмотренные статьей 18 настоящего Закона требования к продавцу (изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности.

В соответствии со ст. 30 Закона о защите прав потребителей, недостатки работы (услуги) должны быть устранены исполнителем в разумный срок, назначенный потребителем. Назначенный потребителем срок устранения недостатков товара указывается в договоре или в ином подписываемом сторонами документе либо в заявлении, направленном потребителем исполнителю. За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков устранения недостатков

выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона. В случае нарушения указанных сроков потребитель вправе предъявить исполнителю иные требования, предусмотренные пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона.

Согласно п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Таким образом, суд приходит к выводу, что с ответчика на просрочку сроков устранения недостатков подлежит взысканию неустойка за период с 26.03.2020г. по 02.06.2020г. в размере 1 151 760,83 руб. (1 151 760,83 руб. x 68 (дни просрочки) x 3%).

Вместе с тем, ответчиком заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ к размеру неустойки и штрафа.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Принимая во внимание правовую природу неустойки - мера ответственности, учитывая обстоятельства данного спора, степень нарушения ответчиком прав истца, период времени, в течение которого ответчик не устранял недостатки объекта, соотношение суммы расходов и размера неустойки, суд приходит к выводу о снижении суммы неустойки до 400 000 рублей что, по мнению суда, будет отвечать требованиям разумности и справедливости и обеспечит баланс соблюдения прав и законных интересов истца и ответчика.

Согласно ч. 6, 7, 8 ст. 214-ФЗ, 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 7 февраля 1992 года 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 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В силу статьи 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.

Недостатки, обнаруженные истцом при осмотре объекта 09.02.2020г. устранены не были, в том числе в гарантийный период, в связи с чем в период с 03.06.2020г. по 21.10.2020г. (дата получения претензии о компенсации расходов на устранение недостатков) с ответчика также подлежит взысканию неустойка за просрочку срока устранения недостатков в гарантийный период в размере 500 000 руб., с учетом применения ст. 333 ГК РФ (1 151 760,83 руб. x 140 (дни просрочки) x 1%).

Кроме того, на основании п. 3 ст. 31, ч. 5 ст. 28 Закона о защите и потребителей с ответчика подлежит взысканию неустойка за просрочку ср возмещения расходов по устранению недостатков в размере 250 000 руб., учетом положений ст. 333 ГК РФ за период с 01.11.2020г., из расчета: 1 151 760,8. руб. x 3%.

Согласно ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

С учетом степени причиненных нравственных страданий, а также с учетом фактических обстоятельств данного дела, степени вины причинителя вреда, суд считает необходимым удовлетворить частично иски о взыскании компенсации морального вреда, и взыскать с ответчика в пользу истца данную компенсацию, определив ее в размере 5000 руб. 00 коп.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая фактические обстоятельства данного дела, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в порядке ч. 6 ст. 13 ФЗ "О защите прав потребителей", в размере 350 000 руб., с учетом применения ст. 333 ГК РФ к размеру штрафа.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела относятся расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно статье 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 ч. 2 ст. 96 ГПК РФ. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом иски требований, а ответчику пропорционально той части иски требований, в которой истцу отказано.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные

услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, учитывая при этом, требования разумности и справедливости, сложность дела, характер спора, общую продолжительность рассмотрения дела, количество судебных заседаний, средние цены на юридические услуги в московском регионе, пропорциональное соотношение удовлетворенных требований, суд считает возможным взыскать в пользу истца с ответчика сумму расходов на юридические услуги в размере 25000 руб., а также расходы по оценке 18 000 руб., почтовые расходы 1 328,59 руб., нотариальные расходы 1 880 руб., расходы по оплате госпошлины 6 290,91 руб.

На основании ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета города Москвы подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой при подаче иска истец был освобожден, в размере 26 758,80 руб.

Таким образом, требования иска подлежат частичному удовлетворению, основания для удовлетворения остальных требований суд не усматривает.

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

РЕШИЛ:

~~Исковые требования – удовлетворить частично.~~

Взыскать с ООО «СЗ«ПИК-Регион» в пользу

стоимость расходов по устранению недостатков в размере 1 151 760 руб. 83 коп., денежные средства в счет соразмерного уменьшения цены квартиры в размере 110 000 руб., неустойку за просрочку срока устранения недостатков в размере 400 000 руб., неустойку за просрочку срока устранения недостатков в гарантийный период в размере 500 000 руб., неустойку за просрочку срока возмещения расходов по устранению недостатков в размере 250 000 руб., в счет компенсации морального вреда 5 000 руб., штраф в размере 350 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб., расходы по оценке в размере 18 000 руб., почтовые расходы в размере 1 328 руб. 59 коп., расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1 880 руб., расходы по уплате госпошлины в размере 6 290 руб. 91 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «СЗ«ПИК-Регион» государственную пошлину в доход бюджета города Москвы в размере 26 758 руб. 80 коп.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течении месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Головинский районный суд города Москвы.

Судья

Мотивированное решение изготовлено 24 августа 2021 года.



Пронин И
пронумеровано №

6 л
Судья:
Секретарь:

