

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

07 февраля 2022 года

г. Красногорск

Красногорский городской суд Московской области Российской Федерации в составе председательствующего судьи Васильевой Е.А., при секретаре Гараевой А.Р., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к АО «Специализированный Застройщик «ПИК-Регион» о защите прав потребителя, взыскании расходов на устранение недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

**У с т а н о в и л:**

обратилась в суд с иском к АО «СЗ «ПИК-Регион» о защите прав потребителей, взыскании расходов на устранение недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, судебных расходов.

В обоснование иска указывает, что между истцом и ответчиком 18.07.2018 года был заключен договор долевого участия в строительстве №

, в соответствии с которым по окончании строительства дома истец приобретает право собственности на квартиру с условным № , общей проектной площадью 40,80 кв.м., по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, город Красногорск, коммунальная зона «Красногорск-Митино», корпус 3,4.

В соответствии с п. 4.1. договора, сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства в размере 7040570,40 руб., обязательство по оплате которой, истец выполнил в полном объеме.

Согласно п. 5.1.2. договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства был определен не позднее 31.03.2020 года.

По условиям договора в объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в приложении к договору.

Предмет объекта долевого строительства был передан истцу по передаточному акту 15.08.2020 года. с недостатками качества квартиры. Для устранения недостатков, согласно представленного истцом экспертного заключения потребуется 335818,10 руб.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия о возмещении расходов на исправление недостатков, получена ответчиком 07.06.2021 г., ответа на которую не последовало.

На основании изложенного истец обратился в суд с иском, с учетом уточненных исковых требований просит взыскать с ответчика в его пользу в счет возмещения расходов на устранение строительных недостатков в размере 309201 руб., неустойку за просрочку срока устранения недостатков по акту осмотра за период с 30.09.2020 г. по 07.06.2021 г. в размере 776094,51 руб.; неустойку за нарушение сроков возмещения расходов на исправление недостатков за период с 18.06.2021 года по 07.02.2022 года в размере 309201 руб., компенсацию морального вреда в сумме 50000 руб., штраф в размере 50% от суммы присужденной судом, судебные расходы по оплате госпошлины, на отправку корреспонденции, расходы

на составление доверенности в размере 1980 руб., расходов по оплате досудебной экспертизы в размере 15000 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 30000 руб.

Истец в судебное заседание не явился. О времени и месте слушания дела был извещен надлежащим образом – судебными извещениями. Представитель истца по доверенности Дегтянников В.В. в поступившем в суд заявлении уточненные исковые требования поддержал, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика АО «СЗ «ПИК-Регион» в судебное заседание не явился. О времени и месте слушания дела был извещен надлежащим образом – судебными извещениями. Представил письменные возражения на исковое заявление, в которых возражал против удовлетворения иска, в случае удовлетворения иска в части взыскания неустоек и штрафа просил применить положения ст. 333 ГК РФ, а также просил рассмотреть дело в отсутствие представителя.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон.

Исследовав материалы дела, представленные сторонами доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд считает исковые требования обоснованными, но подлежащими удовлетворению частично по следующим основаниям.

В силу ст.ст. 310, 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение его условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии со ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Частью 1 статьи 7 указанного Закона определено, что 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 ч. 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 в том числе:

-безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

- 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 (ч. 5 ст. 7).

Согласно ч. 6 ст. 7 данного Закона, 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.

Как гласит ч. 9 ст. 4 ФЗ от 30 декабря 2004 года за № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином – участником долевого строительства для личных семейных, иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство РФ «О защите прав потребителей».

Таким образом, отношения между сторонами регулируются ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а в части, им не урегулированной - Законом РФ «О защите прав потребителей».

Судом установлено, между истцом и ответчиком 18.07.2018 года был заключен договор долевого участия в строительстве № \_\_\_\_\_, в соответствии с которым по окончании строительства дома истец приобретает право собственности на квартиру с условным № \_\_\_\_\_, общей проектной площадью 40,80 кв.м., по строительному адресу: Московская область, Красногорский район, город Красногорск, коммунальная зона «Красногорск-Митино», корпус 3,4.

В соответствии с п. 4.1. договора, сторонами определена стоимость создания объекта долевого строительства в размере 7040570,40 руб., обязательство по оплате которой, истец выполнил в полном объеме.

Согласно п. 5.1.2. договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства был определен не позднее 31.03.2020 года.

По условиям договора в объекте долевого строительства производятся отделочные работы, перечень которых указан в приложении к договору.

Предмет объекта долевого строительства был передан истцу по передаточному акту 15.08.2020 года с недостатками качества квартиры, что подтверждается актом осмотра от 15.08.2020 года., которые ответчик обязался устранить в течение 45 дней.

08.12.2020 г. также были составлены акты осмотра квартиры и выявлены недостатки

Для устранения недостатков, согласно представленного истцом экспертного заключения потребуется 335818,10 руб.

С целью определения стоимости устранения недостатков истец обратился к экспертам ООО «Стройпрофэксперт».

Согласно заключению эксперта от 09.04.2021 г., стоимость устранения выявленных дефектов составляет 335818,10 руб.

В адрес АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» года истцом была направлена претензия с требованием возмещения расходов на устранение недостатков, которая получена 07.06.2021 г..

Однако, ответа на нее со стороны ответчика не последовало, недостатки не устранены, денежные средства не выплачены.

В ходе рассмотрения настоящего дела ответчик, оплатив сумму заявленного ко взысканию возмещения, заявил ходатайство о назначении судебной экспертизы.

Судом была назначена судебная экспертиза, проведение которой было поручено АНО «ЦНИЭ».

По результатам проведенного исследования эксперты пришли к следующим выводам.

В квартире расположенной по адресу: Московская область, Красногорский район, г. Красногорск, ул. Видная, дом 3, квартира 699 выявлены недостатки в выполненных отделочных работах, которые свидетельствуют о несоответствии выполненных работ нормам технических регламентов, строительных норм и правил, а также договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 18.07.2018 года №Мит-4(кв)-5/2/5(1)(АК)

Экспертами также установлено, что стоимость устранения выявленных недостатков составляет 309201 руб.

Данное заключение сторонами не оспорено, в связи с чем, суд принимает его в качестве достоверного доказательства, поскольку оно проведено компетентным экспертом, имеющим соответствующее образование и значительный стаж работы, который был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение.

При таких обстоятельствах, на основании изложенных выше норм права, с ответчика в пользу истца надлежит взыскать в счет возмещения затрат по устранению недостатков 309201 руб.

Согласно ч. 8 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 года 3214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

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 соответствии с ч. 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.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков за период с 30.09.2020 г. по 07.06.2021 г. в размере 776094,51 руб.

Как следует из материалов дела, 15.08.2020 года между сторонами был подписан акт осмотра объекта по договору долевого участия, согласно которому ответчик обязался устранить недостатки в течение 45 дней, то есть в срок до 29.09.2020 года.

В указанный срок недостатки устранены не были.

07.06.2021 года ответчик получил от истца требование о возмещении расходов на устранение недостатков, то есть с 07.06.2021 года у ответчика возникло иное обязательство – возместить расходы на устранение недостатков в указанной истцом сумме в 10-ти дневный срок, то есть в срок до 18.06.2021 года.

Таким образом, периодом просрочки ответчиком исполнения обязанности устранить имеющиеся в квартире недостатки является период с 30.09.2020 г. по 07.06.2021 года, а началом периода просрочки ответчиком исполнения обязанности возместить расходы на устранение недостатков является 18.06.2021 года.

Таким образом, сумма неустойки за нарушение срока устранения недостатков в данном конкретном случае за период с 30.09.2020 г. по 07.06.2021 года составит 776094,51 рублей (309201 (сумма для устранения недостатков) x 251 дней просрочки X (1% от суммы) = 776094,51).

В рамках досудебного урегулирования спора ответчик истцу денежные средства не выплатил. Данное обстоятельство никем не оспаривается.

При таких обстоятельствах, суд находит требования истца о взыскании с ответчика неустоек за нарушение сроков устранения недостатков и по возмещению расходов на устранение недостатков за указанные выше периоды обоснованными, но подлежащими частичному удовлетворению.

Согласно ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу положений п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда от 24 марта 2016 года № 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 (п.п. 3,4 ст. 1 ГК РФ). Доказательства обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

С учетом изложенного, оценив представленные доказательства в совокупности и взаимосвязи, принимая во внимание ходатайство ответчика о снижении размера неустоек, а также средний показатель инфляции за спорный период, суд считает необходимым снизить размер неустоек, взыскав с ответчика в пользу истца, неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 50000 рублей, а неустойку за нарушение срока возмещения расходов на исправление недостатков в размере 100000 рублей.

Согласно ст. 151 ГК РФ компенсация морального вреда взыскивается, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В силу ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 № 2300-1 «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 приходит к выводу, что ответчик по своей вине не выполнил установленной законом обязанности по устранению недостатков, а впоследствии не

оплате расходов на устранение недостатков, чем причинило истцу моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях в связи с ограничением его прав.

Таким образом, требования истца о компенсации морального вреда, следует удовлетворить частично, с учетом принципа разумности и справедливости взыскав с ответчика компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей.

Как указано в ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Основываясь на вышеназванном, а также принимая во внимание положения п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года и п.п.3 п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27 июня 2013 года, суд взыскивает с АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион» в пользу истца штраф частично в сумме 50000 рублей. Снижение штрафа представляется целесообразным, поскольку взыскание штрафа является компенсационной мерой и не является средством обогащения.

Согласно ст. 88-89 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относят суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам, расходы на оплату услуг представителей.

Имеющимся в материалах дела документами подтверждается, что истец понес расходы по оплате экспертизы в сумме 15000 руб., что подтверждается квитанцией на указанную сумму, расходы по оплате государственной пошлины в сумме 1548 руб., почтовые расходы на сумму 1297,58 руб., расходы на доверенность 1980 руб.

Поскольку указанные расходы связаны с рассмотрением настоящего дела, подтверждены документально, непосредственно связаны с необходимостью защиты нарушенного права суд, в соответствии со ст. 98 ГПК РФ, считает необходимым взыскать их с ответчика в пользу истца.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Между истцом и Дегтянниковым В.В. был заключен договор на оказание юридических услуг от 14.03.2021 г., стоимость которых составляет 30000 руб., оплата подтверждается.

С учетом изложенного, характера и категории спора, принимая во внимание объем фактически выполненной работы, суд считает, что стоимость юридических услуг в размере 30000 руб. является завышенной, поскольку в договоре не указана стоимость каждой отдельной услуги.

Таким образом, с учетом разумности, суд полагает возможным взыскать с ответчика стоимость работ по договору оказания юридических услуг в размере 20000 руб.

В соответствии с ч.1 ст.103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истцы были освобождены, 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.

Исходя из сумм удовлетворенных исковых требований, учитывая частичную оплату госпошлины истцом, с ответчика в пользу бюджета городского округа Красногорск подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6929 рублей 54 коп.

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

### Р е ш и л:

Исковые требования к АО «Специализированный Застройщик «ПИК-Регион» о защите прав потребителя, взыскании расходов на устранение недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Специализированный Застройщик «ПИК-Регион» в пользу

- стоимость устранения строительных недостатков жилого помещения в размере 309201 руб.,
- неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 50000 руб.
- неустойку за нарушение сроков возмещения расходов на устранение недостатков за период с 18.06.2021 года по 07.02.2022 года в размере 100000 рублей,
- компенсацию морального вреда 10 000 рублей,
- штраф в сумме 50000 рублей.
- почтовые расходы в сумме 1297,58 руб.,
- расходы по оплате госпошлины в размере 1548 руб.,
- расходы на доверенность в сумме 1980 руб.,
- расходы на оказание юридических услуг в сумме 20000 руб.,
- расходы на оплату экспертизы в размере 15000 руб.

В остальной части иска отказать.

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

Мотивированное решение составлено и подписано 11.02.2022 года.

Судья



Е.А. Васильева

