

дело № 2-5758/19

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

16 декабря 2019 года

Щёлковский городской суд Московской области в составе:

Председательствующего судьи Кудряковой Ю.С.,

при секретаре Миловой С.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело

по иску Дегтянникова Владислава Васильевича к  
Акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании  
денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец Дегтянников В.В. обратился в суд с иском, с учетом уточнения, к Акционерному обществу «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 100 032 рублей 40 копеек, штрафа, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, возмещении понесенных судебных расходов на проведение досудебной экспертизы в размере 23 000 рублей.

В обоснование заявленных требований указал, что в соответствии с договором участия в долевом строительстве № ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015 АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» было обязан передать участнику долевого строительства Дегтянникову В.В. квартиру с условным № 2-349, секция 6, этаж 4, порядковый № на этаже 28, количество комнат 3, проектная площадь 80,40 кв.м., дом №2 по адресу: Москва, НАО, Сосенское, в районе д. Николо-Хованское (строительный адрес); город Москва, поселение Сосенское, улица Сервантеса, дом 3, корпус 1, квартира 20 (почтовый адрес). Цена договора, своевременно и полностью оплаченная Дегтянниковым В.В. согласно платёжному поручению №923957 от 30.12.2015, составляет 6 986 760,00 рублей (пункт 4.1. договора).

Согласно пункту 5.1. договора АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» было обязано передать Дегтянникову В.В. квартиру не позднее 31.12.2017.

Не позднее 30.11.2017 ответчик должен был уведомить истца о завершении строительства дома, получении разрешения на ввод дома в эксплуатацию, готовности к передаче объекта, путём направления по почте заказным письмом с описью вложения или телеграммой с уведомлением о вручении, либо вручить лично под расписку (пункт 5.3. Договора).

Указанная обязанность была исполнена ответчиком только после получения от истца иска о взыскании неустойки за просрочку срока передачи квартиры.

Таким образом, АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» обязанность по передаче Дегтянникову В.В. квартиры своевременно не исполнило.

Вышеуказанные обстоятельства были установлены Щелковским городским судом в ходе рассмотрения дела N 2-2670/2018 по иску Дегтянникова В.В. к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры.

Решением Щёлковского городского суда Московской области от 20.06.2018 по делу N 2-2670/2018 с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Дегтянникова В.В. была взыскана неустойка за нарушение срока передачи квартиры за период с 10.01.2018 по 01.02.2018.

Другим решением Щёлковского городского суда Московской области от 10.07.2019 по делу N 2-3455/2019 оформленный ответчиком односторонний акт приема-передачи квартиры от 01.03.2018 был признан недействительным по причине неустранения в квартире истца недостатков, выявленных по результатам осмотра 08.07.2018, вследствие чего Дегтянников В.В. был вынужден отказаться от приемки квартиры.

Судом в ходе рассмотрения дела N 2-3455/2019 было установлено, что выявленные 08.07.2018 многочисленные недостатки делают квартиру непригодной для использования по назначению и на дату вынесения решения (10.07.2019) АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» не устранены.

По состоянию на текущую дату недостатки квартиры, выявленные 08.07.2018, АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» не устранены, передаточный акт в отношении квартиры не подписан.

07.04.2019 истцом был произведен повторный осмотр квартиры на предмет проверки статуса устранения недостатков объекта. О проведении осмотра ответчик был заблаговременно уведомлен телеграммой 520018 от 28.03.2019. По результатам осмотра объекта 07.04.2019, произведенного с участием специалиста ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ», были повторно выявлены недостатки квартиры, препятствующие ее нормальной эксплуатации. Согласно заключению строительно-технической экспертизы ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ» № 170419-60 от 23.05.2019, стоимость устранения выявленных 07.04.2019 недостатков квартиры составила 381 526,50 рублей.

Требованием от 01.07.2019 истец потребовал от ответчика возместить вышеупомянутые расходы на устранение недостатков в размере 381 526,50 рублей.

Указанное требование, полученное АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» 04.07.2019, добровольно ответчиком удовлетворено не было, что явилось причиной обращения в суд с упомянутым иском.

Истец Дегтянников В.В. в судебное заседание явился, уточненные исковые требования поддержал в полном объеме по основаниям, изложенным в исковом заявлении и заявлении об уточнении исковых требований, просил их удовлетворить, возражал против применения положений ст. 333 ГК РФ к штрафным санкциям.

Представитель ответчика Акционерного общества «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» по доверенности Гаджиев Х.З. в судебное заседание явился, исковые требования не признал по причине отсутствия ответчика в ходе проведения осмотра квартиры 07.04.2019, письменный отзыв на исковое заявление не представил, просил отказать истцу в удовлетворении требований, в случае удовлетворения иска просил применить положения ст. 333 ГК РФ к штрафным санкциям, снизив размер штрафа до 2 000 рублей.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства, суд находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

Согласно п. 1, п. 2, п. 4, п. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», передача объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. 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. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого

строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В силу п. 1 и п. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

В силу ст. 4 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать покупателю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать покупателю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

На основании п. 1 ст. 18 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, 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.

Как установлено в судебном заседании, 10.12.2015 между истцом Дегтянниковым В.В. (участник долевого строительства) и ответчиком АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015, согласно которому застройщик был обязан не позднее 31.12.2017 передать участнику долевого строительства Дегтянникову В.В. квартиру с условным № 2-349, секция 6, этаж 4, порядковый № на этаже 28, количество комнат 3, проектная площадь 80,40 кв.м., дом №2 по адресу: Москва, НАО, Сосенское, в

районе д. Николо-Хованское (строительный адрес); город Москва, поселение Сосенское, улица Сервантеса, дом 3, корпус 1, квартира 20 (почтовый адрес).

АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» обязанности по передаче Дегтянникову В.В. квартиры своевременно не исполнило.

Вышеуказанные обстоятельства были установлены Щелковским городским судом в ходе рассмотрения дела N 2-2670/2018 по иску Дегтянникова В.В. к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры.

Решением Щёлковского городского суда Московской области от 20.06.2018 по делу N 2-2670/2018 с АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Дегтянникова В.В. была взыскана неустойка за нарушение срока передачи квартиры за период с 10.01.2018 по 01.02.2018.

Другим решением Щёлковского городского суда Московской области от 10.07.2019 по делу N 2-3455/2019 было установлено, что выявленные 08.07.2018 недостатки, вследствие чего Дегтянников В.В. был вынужден отказаться от приемки квартиры, делают квартиру непригодной для использования по назначению и на дату вынесения решения (10.07.2019) АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» не устранены.

По указанной причине оформленный ответчиком односторонний акт приема-передачи квартиры от 01.03.2018 был признан недействительным.

Согласно части 2 статьи 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

По состоянию на текущую дату недостатки квартиры, выявленные 08.07.2018, АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» не устранены, передаточный акт в отношении квартиры не подписан.

07.04.2019 истцом был произведен повторный осмотр квартиры на предмет проверки статуса устранения недостатков объекта. О проведении осмотра ответчик был заблаговременно уведомлен телеграммой 520018 от 28.03.2019, что подтверждается представленным истцом уведомлением телеграфа о вручении телеграммы курьеру Бяхову 03.04.2019 в 13:15 часов.

По результатам осмотра объекта 07.04.2019, произведенного с участием специалиста ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ», были повторно

выявлены недостатки квартиры, препятствующие ее нормальной эксплуатации.

Согласно заключению строительно-технической экспертизы ООО «ЛЕНСУДЭКСПЕРТ» № 170419-60 от 23.05.2019, стоимость устранения выявленных 07.04.2019 недостатков квартиры составила 381 526,50 рублей.

Согласно п. 6.2. заключенного между Дегтянниковым В.В. и АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» договора участия в долевом строительстве № ДИ78К2.3-349 от 10.12.2015 качество построенного многоквартирного дома и передаваемого участнику объекта должно было соответствовать условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а так же иным обязательным требованиям.

В целях определения стоимости устранения недостатков квартиры, подлежащей возмещению истцу, и по ходатайству представителя ответчика, оспаривающего заявленные истцом повреждения (дефекты), а так же представленное истцом экспертное заключение о стоимости их устранения судом по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Из заключения экспертизы следует, что стоимость ремонтно-восстановительных работ и затраченных материалов по состоянию на декабрь 2019 года составила 100 032,40 рублей.

Таким образом, с ответчика АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Дегтянникова В.В. подлежит взысканию стоимость устранения недостатков в квартире в размере 100 032 руб. 40 коп., то есть в размере, установленной судебной экспертизой.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 03.07.2010) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащего исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно ч. 9. ст. 4 Федерального закона от 20.12.2004 № 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 Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно п. 45 Постановления Пленума ВС РФ от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ под моральным вредом понимаются физические или нравственные страдания.

При определении размера компенсации морального вреда, согласно требованиям ст. 1101 ГК РФ, судом учитывается характер причиненных потерпевшему нравственных страданий, имущественное положение причинителя вреда, а также требования разумности и справедливости.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. С учетом степени физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб.

На основании ч. 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.



Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (п.6 ст. 13 Закона).

Поскольку ответчиком добровольный порядок удовлетворения требований о выплате денежных средств в счет возмещения ущерба не был соблюден, суд полагает возможным взыскать в пользу истца штраф с применением ст. 333 ГК РФ в размере 35 000 руб.

Истцом Дегтянниковым В.В. были понесены расходы по оплате досудебной экспертизы в размере 23 000 руб., что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № 01214 от 07.04.2019. Указанные расходы подлежат взысканию с ответчика в пользу истца Дегтянникова В.В.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Иск Дегтянникова Владислава Васильевича к АО «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» - удовлетворить.

Взыскать с Акционерного общества «А101 ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Дегтянникова Владислава Васильевича:

сумму возмещения расходов в размере 100 032 (сто тысяч тридцать два) рубля 40 копеек,

компенсацию морального вреда в сумме 15 000 (пятнадцать тысяч) рублей,

штраф в сумме 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей,

расходы по оплате оценки в сумме 23 000 (двадцать три тысячи) рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение одного месяца через Щёлковский городской суд Московской области путем подачи апелляционной жалобы.

Судья

*перинер*

Кудрякова Ю.С.

