

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

«09» августа 2023 года

г. Москва

Тимирязевский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Макляк М.А., при секретаре Кустовой Р.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3919/2023 по иску к АО «Специализированный застройщик «Ижорская» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к АО «Специализированный застройщик «Ижорская» о защите прав потребителя.

Требования мотивированы тем, что и АО «Специализированный застройщик «Ижорская» заключили договор участия в долевом строительстве № Бусиновский парк- (кв)- (АК) от .20 г., в отношении объекта долевого строительства - квартира, назначение: жилое помещение, условный номер квартиры: , секция , этаж , проектная площадь 54,10 кв.м, количество комнат: 2, строительный адрес: г. Москва, СЛЮ, Западное Дегунино, ул. Ижорская, з/у 6/6, корп. , корп. . Цена договора, своевременно и полностью оплаченная платежным поручением № от 20. , составляет 7 708 680,00 руб. Предусмотренные п.6.1. Договора, а также ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ требования по качеству ответчиком нарушены, объект передан с многочисленными недостатками, которые ответчиком своевременно устранены не были, доступ на объект у ответчика имелся. От выплаты стоимости устранения недостатков объекта в счет соразмерного уменьшения цены договора ответчик также уклонился. В связи с чем истец обратился в суд с исковым заявлением, в котором просит взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков квартиры в счет соразмерного уменьшения цены договора в размере 984 311,69 руб., неустойку за просрочку срока выплаты стоимости устранения недостатков за период с 01.07.2023 по дату вынесения решения суда в размере 29 529,35 руб. за каждый день просрочки, но не более 984 311,69 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000,00 руб., штраф, предусмотренный п.6 ст.13 Закона о защите прав потребителей, в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца, почтовые расходы в сумме 1 510 руб. 29 коп., расходы на распечатку и тиражирование в размере 3634 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2300 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 40 000 руб., расходы на проведение досудебной экспертизы в размере 25 000 руб., расходы по заверению документов в МФЦ в сумме 686 руб. 80 коп.

Истец в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, доверила представление своих интересов Дегтярникову В.В., который в судебное заседание явился, исковые требования поддержал.

Представитель ответчика АО «Специализированный застройщик «Ижорская» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил.

Представитель третьего лица Управления Роспотребнадзора по г. Москве в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом.

На основании ст. 167 ГПК РФ дело рассмотрено при данной явке.

Выслушав объяснения представителя истца, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства в их совокупности, суд находит иски требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

На основании части 2 статьи 56 ГПК РФ суд определяет, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне надлежит их доказывать, выносит обстоятельства на обсуждение, даже если стороны на какие-либо из них не ссылались.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 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 Российской Федерации" по договору участия в долевом строительстве 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 со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 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 не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи (ч. 1).

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном ГК РФ (ч. 3).

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 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 (ч. 1).

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 (ч. 2).

Согласно пункту 9 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 этим Федеральным законом.

Судом установлено, что 23.09.2020 г. между _____ и АО «Специализированный застройщик «Ижорская» был заключен договор участия в долевом строительстве № Бусиновский парк-1.1(кв)-_____, в отношении объекта долевого строительства - квартира, назначение: жилое помещение, условный номер квартиры: _____, секция _____, этаж _____, проектная площадь 54,10 кв.м, количество комнат: 2, строительный адрес: г. Москва, СЛЮ, Западное Дегунино, ул. Ижорская, з/у 6/6, корп. _____, корп. _____.

Цена договора составляет 7 708 680,00 руб., истцом обязательства по оплате исполнены в полном объеме, что подтверждается платежным поручением № _____ от 20 г.

Согласно п.6.2 договора гарантийный срок на отделочные работы в отношении объекта составляет 1 год и начинается исчисляться с момента подписания передаточного акта.

В соответствии с п. 5.8 договора в случае выявления недостатков объекта долевого строительства стороны составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 дней.

16.11.2022 г. истец и ответчик по результатам осмотра квартиры с участием привлеченного специалиста ИП Пылаева Алексея Андреевича подписали передаточный акт в отношении объекта.

Одновременно сторонами был подписан акт от 16.11.2022 осмотра квартиры и оборудования в квартире с описанием многочисленных недостатков, выявленных в ходе приемки объекта. Согласно упомянутому акту ответчик обязался исправить недостатки после передачи квартиры в срок, не превышающий 60 дней, то есть до 15.01.2023.

Однако недостатки в полном объеме устранены не были, впоследствии проявились вновь.

С целью фиксации не устраненных ответчиком недостатков и определения стоимости их исправления 26.01.2023 истец произвел осмотр объекта с участием специалиста, о чем ответчик был уведомлен телеграммой 5202Ч3 93 2Ч/01 1259.

Претензией от 24.02.2023, направленной письмом с почтовым идентификатором 12748680009177, полученным ответчиком 02.03.2023, истец повторно потребовал от ответчика безвозмездно устранить выявленные недостатки.

После получения ответчиком претензии от 24.02.2023 ответчик направил истцу уведомление о предоставлении доступа в квартиру 25.04.2023, доступ был дан, 25.04.2023 стороны провели повторный осмотр объекта, по результатам которого был составлен акт комиссионного обследования № 25.04/2, в соответствии с которым замечания по акту осмотра от 16.11.2022 г. устранены не в полном объеме, с нарушением технологии выполнения работ (окна, откосы, стены, пол (плитка, ламинат), мкд, потолок), предоставить доступ для устранения замечаний собственник готов.

Несмотря на признание ответчиком факта наличия неустраненных недостатков, предъявленное истцом требование об их исправлении, наличие доступа в квартиру, недостатки объекта ответчиком не устранены.

В подтверждение своих доводов по иску истцом в материалы дела представлено заключение специалиста ООО «СтройПрофЭксперт» Помешкина Е.Н. № 037/СТЗ-23 от 08.02.2023.

Как следует из заключения специалиста ООО «СтройПрофЭксперт», по результатам проведенной строительно-технической экспертизы в квартире № , расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. , к. , установлено, что фактическое состояние квартиры не соответствует требованиям действующей нормативно-технической документации. Причиной возникновения выявленных дефектов является некачественное выполнение ответчиком строительно-отделочных работ. Стоимость устранения выявленных дефектов в квартире № , расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ижорская, д. , к. , составляет из расчета 646 162,26 руб. + 338 149,43 руб. сумму в размере 984 311,69 руб.

Ответчик свои обязательства, предусмотренные договором долевого участия в строительстве, надлежащим образом не исполнил, следовательно, у истца обоснованно возникло право требования восстановления его нарушенного права.

В соответствии со ст. 10 Федерального Закона от 20.12.2004 № 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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.

В соответствии с пунктом 3 статьи 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Согласно ст. 1083 ГК РФ вред, возникший вследствие умысла потерпевшего, возмещению не подлежит. Если грубая неосторожность самого потерпевшего содействовала возникновению или увеличению вреда, в зависимости от степени вины потерпевшего и причинителя вреда размер возмещения должен быть уменьшен. При грубой неосторожности потерпевшего и отсутствии вины причинителя вреда в случаях, когда его ответственность наступает независимо от вины, размер возмещения должен быть уменьшен или в возмещении вреда может быть отказано, если законом не предусмотрено иное.

С учетом положений приведенной нормы не имеется оснований для освобождения ответчика от возмещения ущерба или уменьшения его размера.

Анализируя совокупность представленных суду доказательств, заключения специалиста, позицию сторон, суд приходит к выводу, что недостатки в жилом помещении образовались по вине ответчика. Каких-либо доказательств в подтверждение иного суду не представлено.

Оценив все собранные по делу доказательства в их совокупности, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца суммы в размере 984 311,69 руб., в счет расходов на устранение недостатков, поскольку судом установлено некачественное выполнение ответчиком строительно-отделочных работ.

Пунктом 28 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 разъяснено, что при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или

уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 4 статьи 13, пункт 5 статьи 14, пункт 5 статьи 23.1, пункт 6 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, статья 1098 ГК РФ).

В силу п. 1 ст. 31 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.08.2023) "О защите прав потребителей" требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

На основании п. 3 ст. 31 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.08.2023) "О защите прав потребителей" за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В соответствии с п. 5 ст. 8 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 (ред. от 04.08.2023) "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).

Так как судом установлено нарушение ответчиком сроков устранения недостатков квартиры, переданной истцу, требования истца о взыскании неустойки подлежат удовлетворению.

Истцом заявлена ко взысканию неустойка за период, начиная с 01.07.2022 г. по дату вынесения решения суда. Таким образом, неустойка подлежит начислению за период с 01.07.2023 г. по 09.08.2023 г. из расчета $984\,311,69 \text{ рублей} \times 40 \times 3\% = 1\,181\,174,03 \text{ рублей}$, но не более 984 311,69 рублей.

Следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 984 311,69 рублей. С учетом установленных по делу обстоятельств, периода просрочки, суд не находит оснований для применения к размеру неустойки положений ст.333 ГК РФ.

Согласно ст. 1099 Гражданского кодекса Российской Федерации, основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными главой 59 и статьей 151 настоящего Кодекса. Моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда.

Согласно п. 2 ст. 1101 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В силу ст. 151 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации "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.

Определяя размер компенсации морального вреда, суд, в соответствии с требованиями ст. 151 Гражданского кодекса РФ, учитывает степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства, степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

При этом согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 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.

Так как судом установлено, что действиями ответчика истцу был причинен моральный вред, поскольку со стороны ответчика имело место ненадлежащее исполнение договорных обязательств, в соответствии со ст. 15 данного Закона РФ обоснованы и подлежат удовлетворению требования о компенсации морального вреда.

С учетом характера и степени причиненных страданий, принимая во внимание степень вины ответчика, принимая во внимание иные обстоятельства дела, суд приходит к выводу о необходимости снижения заявленной истцом ко взысканию суммы морального вреда, определив его в размере 5 000 рублей, как отвечающий принципам разумности и справедливости.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 г. «О защите прав потребителей» определено, что 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.

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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

Таким образом, с ответчика также надлежит взыскать штраф в пользу истца в размере 986 811,69 рублей из расчета (984 311,69 рублей + 984 311,69 рублей + 5 000 рублей) * 50%.

Согласно ч.1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе: расходы на оплату услуг представителей; другие признанные судом необходимыми расходы.

На основании ст. 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 частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Почтовые расходы в сумме 1510 руб. 29 коп., расходы на распечатку и тиражирование в размере 3634 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2300 руб., расходы на проведение досудебной экспертизы в размере 25000 руб., расходы по заверению документов в МФЦ в сумме 686 руб. 80 коп. подтверждены документально, неразрывно связаны с необходимостью защиты истцом нарушенного права, потому подлежат удовлетворению в заявленном размере.

В соответствии со ст.ст. 94-98, 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя, с учетом принципов разумности и справедливости, исходя из сложности и характера спора, длительности рассмотрения дела, объема выполненной работы, частичного удовлетворения исковых требований, в размере 20 000 рублей.

Согласно ст. 103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела и госпошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в бюджет, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, таким образом, с ответчика подлежит взысканию госпошлина доход бюджета города Москвы в размере 18343 руб. 12 коп.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования к АО «Специализированный застройщик «Ижорская» о защите прав потребителя – удовлетворить частично.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Ижорская» (ИНН 774301001) в пользу (ИНН _____) расходы на устранение недостатков в размере 984311 руб. 69 коп., неустойку в размере 984311 руб. 69 коп., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб. 00 коп., штраф в пользу потребителя в размере 986811 руб. 69 коп., почтовые расходы в сумме 1510 руб. 29 коп., расходы на распечатку и тиражирование в размере 3634 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2300 руб., расходы на оплату юридических услуг в размере 20000 руб., расходы на проведение досудебной экспертизы в размере 25000 руб., расходы по заверению документов в МФЦ в сумме 686 руб. 80 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с АО «Специализированный застройщик «Ижорская» государственную пошлину в доход бюджета города Москвы в размере 18343 руб. 12 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы через Тимирязевский районный суд города Москвы.

Судья
Подлинное решение
(определение) находится
в гражданском деле
№ 2- 3919 / 23 года
в Тимирязевском районном
Подпись _____ 8

КОПИЯ ВЕРНА
Судья _____ М.А. Макляк
Секретарь _____
Решение, определение
вступило в законную силу
19.10.2023
Судья _____
Секретарь _____

Решение суда в окончательной форме изготовлено 18 сентября 2023 года

Дата вх.: 16.11.2023