

КОПИЯ

Судья: Изотова Е.В.

1 инст. № 2-4767/2022

2 инст. № 33-42890/2023

УИД 77RS0029-02-2022-008567-82

АПЕЛЛЯЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

10 октября 2023 года

город Москва

Судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда

в составе председательствующего Антоновой Н.В.,

судей Ивановой Е.А., Дубинской В.К.,

при помощнике судьи Апсове А.А.,

заслушав в открытом судебном заседании по докладу судьи Антоновой Н.В.

гражданское дело по апелляционной жалобе представителя ООО «Специализированный застройщик «Квазар» по доверенности Андержановой Г.М. на решение Тушинского районного суда города Москвы от 23 декабря 2022 года, которым постановлено:

Исковые требования к ООО «Специализированный застройщик «Квазар» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Квазар» ИНН 5024092095 в пользу (паспорт) неустойку за нарушение сроков передачи объекта в размере 30 000 руб.; расходы на устранение недостатков в размере 946 258 руб. 50 коп., компенсацию морального вреда 5 000 руб., штраф в размере 490 629 руб. 25 коп., расходы по оплате госпошлины в размере 6 053 руб. 90 коп., почтовые расходы в размере 2 581 руб. 79 коп., расходы на составление отчета в размере 22 195 руб., расходы на оформление доверенности в размере 1 953 руб. 16 коп., расходы по оплате юридических услуг в размере 30 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать,

УСТАНОВИЛА:

Истец обратился в суд с иском к ответчику ООО «Специализированный застройщик «Квазар» о защите прав потребителя. В обоснование заявленных требований истец указывает на то, что в 201 между ним и АО «Специализированный застройщик «Квазар» был заключен договор участия в долевом строительстве № согласно которому ответчик обязался передать квартиру общей проектной площадью 88,00 кв.м., условный № , расположенную на этаже, номер подъезда (секции) жилого дома по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино, жилой дом, корпус № . В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве квартира должна была быть передана ответчиком в срок не позднее 31.12.2021, однако ответчик допустил просрочку, и квартира была передана на основании передаточного акта только 16.01.2022. В ходе осмотра квартиры в ней были выявлены недостатки, которые препятствуют проживанию в жилом помещении. Согласно экспертному заключению № 036/СТЭ-22, подготовленному специалистами ООО «СтройПрофЭксперт», рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для восстановительного ремонта квартиры, оценена в 1 065 811 руб. 85 коп. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца с настоящим иском в суд, в котором истец просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта в размере 79 156 руб. 90 коп., расходы на устранение недостатков в размере 946 258 руб. 50 коп., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 053 руб. 90 коп., почтовые расходы в размере 2 908 руб. 02 коп., расходы на оформление доверенности в размере 2 420 руб., расходы по оплате юридических услуг в размере 35 000 руб., расходы на

Тушинский районный суд г. Москвы
пронумеровано и скреплено

составление отчета в размере 25 000 руб.

Истец в судебное заседание суда первой инстанции не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, обеспечил явку своего представителя по доверенности Дегтянникова В.В., который заявленные истцом исковые требования поддержал.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «Квазар» по доверенности Андержанова Г.М. в судебное заседание суда первой инстанции явилась, возражала против удовлетворения исковых требований, представила письменные возражения, ходатайствовала о применении положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к неустойке, штрафу, уменьшению размера компенсации морального вреда.

Представитель третьего лица ООО «Д.А.Т.А.» по доверенности Лакина И.А. в судебное заседание суда первой инстанции явилась, возражала против удовлетворения исковых требований, представила письменные возражения.

Представитель третьего лица ООО «Компания Б.В.С.» по доверенности Шишова Е.В. в судебное заседание суда первой инстанции явилась, возражала против удовлетворения исковых требований.

Судом постановлено указанное выше решение, об отмене которого просит представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «Квазар» по доверенности Андержанова Г.М. по доводам апелляционной жалобы, указывая, что решение суда постановлено с нарушением норм материального и процессуального права.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «Квазар» по доверенности Мурашов Н.С. в заседание судебной коллегии явился, доводы апелляционной жалобы поддержал, решение суда первой инстанции просил отменить, постановить по делу новое решение, которым в удовлетворении заявленных истцом исковых требований отказать.

Истец в заседание судебной коллегии не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, обеспечил явку своего представителя по доверенности Дегтянникова В.В., который против удовлетворения апелляционной жалобы возражал по доводам письменных возражений, решение суда первой инстанции просил оставить без изменения.

Представитель третьего лица ООО «Д.А.Т.А.» по доверенности Лакина И.А. в заседание судебной коллегии явилась, доводы апелляционной жалобы представителя ответчика ООО «Специализированный застройщик «Квазар» поддержала.

Представитель третьего лица ООО «Компания Б.В.С.» в заседание судебной коллегии не явился, о дате, времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом.

С учетом положений ст. 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебная коллегия полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Проверив материалы дела, заслушав объяснения явившихся участников процесса, обсудив доводы апелляционной жалобы и поданных на нее возражений, судебная коллегия не находит оснований для отмены либо изменения решения суда, постановленного в соответствии с требованиями закона и фактическими обстоятельствами дела.

В соответствии со ст. 327.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции рассматривает дело в пределах доводов, изложенных в апелляционных жалобе, представлении и возражениях относительно жалобы, представления.

В случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации

289

обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требования закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ст. 4 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» 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.

Согласно ст.6 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» 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.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

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 Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно 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» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

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.

В соответствии с ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости

1/20

и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ст. 10 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» в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще 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.

Рассматривая дело, суд проверил доводы истца, положенные в обоснование заявленных требований, возражения представителя ответчика, правильно определил обстоятельства, имеющие значение для дела, и в соответствии с требованиями закона, регулирующего данные правоотношения, правильно разрешил возникший спор.

Судом установлено и следует из материалов дела, что 12 марта 2019 года между истцом _____ и ответчиком ООО Специализированный застройщик «Квazar» заключен договор № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В качестве объекта долевого строительства в договоре указана трехкомнатная квартира со строительным номером по проекту № _____, общей проектной площадью 88,00 кв.м., расположенная на _____ этаже, секции _____ по адресу: Московская область, Красногорский район, вблизи д. Марьино, корпус _____.

Согласно пункту 2.2. договора стоимость объекта долевого строительства составляет 8 413 050 руб.

Согласно п. 6.1 договора, застройщик обязуется после получения разрешения на ввод многоквартирного дома передать объект участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2021 года (том 1 л.д. 22-28).

7 декабря 2020 года между сторонами договора подписано дополнительное соглашение к договору, согласно которому застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект в варианте отделки «Микроргородской Вариант 1».

Сторонами не оспаривалось, что обязательства по оплате денежных средств по договору истцом в установленный договором размере выполнены в полном объеме, что также подтверждается письменными материалами дела. (том 1 л.д. 35-36).

Квартира передана истцу по передаточному акту лишь 16 января 2022 года (том 1 л.д.33-34).

Установив, что ответчик нарушил срок передачи истцу объекта долевого строительства, суд первой инстанции, руководствуясь положениями ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», пришел к обоснованному выводу о законности требований истца в части взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 1 января 2022 года по 16 января 2022 года, исходя из стоимости квартиры в размере 8 413 050 руб., в размере 76 278 руб. 32 коп. согласно следующему расчету: $8\,413\,050 \times 16 \text{ дн.} \times 2 \times 1 / 300 \times 8,5\%$, и, с учетом заявленного представителем ответчика ходатайства, учитывая, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства, суд первой инстанции применил положения ст. 333 ГК РФ и взыскал с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в размере 30 000 руб.

Поскольку судом было установлено, что ответчик обязался передать квартиру истцу не позднее 31 декабря 2021 года, при расчете неустойки за весь период просрочки исполнения обязательства применению подлежала одна ставка рефинансирования,

281

действовавшая по состоянию на предусмотренный договором день исполнения ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, - 31 декабря 2021 года.

При этом суд отклонил доводы ответчика о том, что имелись обстоятельства, вследствие которых были нарушены сроки передачи объекта потребителю, поскольку неисполнение своих обязательств третьими лицами не освобождает ответчика от исполнения обязательств по передаче объекта в установленные договором сроки.

Отклоняя доводы ответчика о том, что просрочка в передаче объекта обусловлена действиями самого истца, суд верно указал, что данные доводы несостоятельны и не нашли своего подтверждения при рассмотрении дела.

Разрешая требования истца о взыскании расходов на устранение недостатков в квартире, суд первой инстанции исходил из следующего.

В соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора; понуждение к заключению договора не допускается.

Согласно п. 4 ст. 753 Гражданского кодекса Российской Федерации сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом, и акт подписывается другой стороной.

В соответствии с п.1 ст.18 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом.

В силу ч.1 ст.7 Федерального закона «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.

Частью 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено, что в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (часть 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (часть 6).

Согласно п.3 ст.4 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» если продавец (исполнитель) при заключении договора был поставлен потребителем в

известность о конкретных целях приобретения товара (выполнения работы, оказания услуги); продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), пригодный для использования в соответствии с этими целями.

В соответствии со ст. 27 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» следует, что исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг). В договоре о выполнении работ (оказании услуг) может предусматриваться срок выполнения работы (оказания услуги), если указанными правилами он не предусмотрен, а также срок меньшей продолжительности, чем срок, установленный указанными правилами.

16 января 2022 года результате осмотра квартиры с участием специалиста, истцом были выявлены многочисленные недостатки, что отражено в акте осмотра квартиры от 16 января 2022 года (том 1 л.д. 39-41).

Для определения стоимости устранения недостатков объекта, обнаруженных в ходе приемки, истец заключил договор с ООО «СтройПрофЭксперт», согласно заключению которого были выявлены существенные нарушения качества объекта, стоимость устранения недостатков составила 1 065 811 руб. 85 коп. (том 1 л.д. 47-114).

Выражая несогласие с представленным истцом заключением, стороной ответчика 5 августа 2022 года было заявлено ходатайство о назначении по делу строительно-технической и оценочной экспертизы, проведение которой поручено АНО «Качество и Право».

Согласно заключению эксперта АНО «Качество и Право» №Экс-09/09/2022-095с, по результатам проведенного осмотра качество квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, пос. Отрадное, ул. Лесная, д. , кор. , кв. , не в полном объеме соответствует условиям договора участия в долевом строительстве от 12.03.2019, строительным нормам и правилам, действующему законодательству и национальным стандартам в области строительства. При осмотре объекта установлено, что собственник самостоятельно устранил все замечания к чистовой отделке, кроме выравнивания стен. При осмотре объекта установлено, что стены имеют дефект в виде отклонения от вертикали штукатурки более 2 мм на 1 м (нарушения п. 7.2.13 и таблицы 7.4, СП 71.13330.2017). В соответствии с договором участия от 12.03.2019 установлено, что предусмотрена окраска стен по подготовленной поверхности, при этом отсутствует прямое указание на оштукатуривание стен. По мнению эксперта, учитывая наличие значительных отклонений шпаклеванных и окрашенных поверхностей стен от плоскости, а также для обеспечения соблюдения технологии отделки стен необходимо проведение работ по оштукатуриванию поверхностей стен в местах выявленных экспертом значительных отклонений от плоскости (том 2 л.д. 4-49).

В результате проведенных исследований экспертом установлено, что стоимость устранения выявленных недостатков в квартире по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, п. Отрадное, ул. Лесная, д. , корп. , секция , кв. , составляет 946 258 руб. 50 коп.

Все выявленные дефекты (недостатки) при приемке квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г.о. Красногорск, п. Отрадное, ул. Лесная, д. , корп. , секция , кв. , 16.01.2022 являются строительными.

Таким образом, вышеназванным экспертным заключением доказано, что квартира, приобретенная у ответчика, была построена с нарушением технических регламентов и установленных в законе обязательных требований, и передана истцу застройщиком с недостатками.

Вышеуказанное экспертное заключение принято судом первой инстанции в качестве допустимого доказательства, поскольку оно было проведено компетентным лицом, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение, никем не оспорено. Заключение эксперта полностью соответствует

0183

требованиям ст.86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», оно дано в письменной форме, содержит подробное описание проведенного исследования, анализ имеющихся данных, результаты исследования, конкретные ответы на поставленные вопросы, является последовательным, не допускает неоднозначного толкования.

Учитывая вышеизложенное, поскольку требования к застройщику предъявлены истцом в течение гарантийного срока, и в соответствии с частью 2 статьи 7 Закона № 214-ФЗ, он имеет право на возмещение ему расходов на устранение выявленных недостатков объекта долевого строительства, а также то, что отделочные работы были выполнены ответчиком с недостатками, суд обоснованно взыскал с ответчика в пользу истца денежные средства, необходимые на устранение строительных недостатков, в размере 946 258 руб. 50 коп.

Соответствует требованиям ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» и вывод суда о взыскании с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда, поскольку судом установлено нарушение прав истца как потребителя. Сумму компенсации, с учетом установленных в суде обстоятельств и принципа разумности и справедливости, суд определил в размере 5 000 руб.

Поскольку судом установлено, что права истца как потребителя были нарушены, обязательства перед истцом по выплате расходов на устранение недостатков и неустойки не были исполнены в добровольном порядке в установленный законом срок, суд в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», пришел к правильному выводу о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы в размере 490 629 руб. 25 коп. = (30 000+946 258 руб. 50 коп.+5 000)/2.

Оснований для применения к размеру штрафа положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации у суда не имелось.

При этом суд отклонил доводы представителей ответчика и третьих лиц об отсутствии оснований для взыскания штрафа, поскольку Постановлением Правительства РФ от 23.03.2022 года № 442 установлены особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства в период со дня вступления в силу настоящего постановления (23.03.2022) и по 31.12.2022 включительно, в то время как в данном случае объект должен был быть передан не позднее 31.12.2021.

Руководствуясь ст. 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с учетом категории рассматриваемого спора, объема выполненных работ представителем по делу и сложности дела, суд взыскал с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб., что отвечает принципу разумности.

Руководствуясь ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, учитывая, что заявленные истцом исковые требования удовлетворены частично, суд взыскал с ответчика в пользу истца расходы на проведение отчета в размере 22 195 руб., почтовые расходы в размере 2 581 руб. 79 коп., расходы на оформление доверенности в размере 1 953 руб. 16 коп., расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 053 руб. 90 коп.

Судебная коллегия соглашается с выводами суда первой инстанции, поскольку они основаны на исследованных судом доказательствах, которым дана аргументированная правовая оценка, при этом мотивы, по которым суд пришел к указанным выводам, исчерпывающим образом изложены в решении суда и являются обоснованными.

Доводы апелляционной жалобы представителя ответчика о несогласии с заключением эксперта, судебная коллегия отклоняет, поскольку они не свидетельствуют о проведении судебной экспертизы с нарушением соответствующих методик и норм процессуального права при отсутствии каких-либо бесспорных доказательств, которые могут поставить под сомнение достоверность ее результатов, указанные доводы

апелляционной жалобы направлены на переоценку доказательств по делу и не влекут отмену обжалуемого решения.

Экспертиза проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, доказательств, указывающих на ее недостоверность, либо ставящих под сомнение изложенные в ней выводы, в материалы дела не представлено.

Заключение экспертов соответствует требованиям ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», оно дано в письменной форме, содержит подробное описание проведенного исследования, анализ имеющихся данных, результаты исследования, конкретные ответы на поставленные судом вопросы, является последовательным, не допускает неоднозначного толкования.

Заключение эксперта проанализировано судом в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации. При проведении экспертизы суд первой инстанции предупредил экспертов, составивших заключение, об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, предусмотренной ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации. Кроме того, несогласие с выводами экспертизы не может свидетельствовать о необоснованности выводов эксперта.

В соответствии с ч. 4 ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд отразил в решении результаты оценки доказательств, привел мотивы, по которым принял в качестве доказательства заключение экспертов, оснований не согласиться с ней у суда апелляционной инстанции не имеется.

В соответствии с п. 1 ст. 55 Гражданского кодекса Российской Федерации заключение эксперта является одним из доказательств по делу и подлежит оценке в соответствии со ст. 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Пунктом 7 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 19 декабря 2003 г. № 23 «О судебном решении» разъяснено, что заключение эксперта, равно как и другие доказательства по делу, не являются исключительными средствами доказывания и должны оцениваться в совокупности со всеми имеющимися в деле доказательствами (статья 67, часть 3 статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации). Оценка судом заключения должна быть полно отражена в решении. При этом суду следует указывать, на чем основаны выводы эксперта, приняты ли им во внимание все материалы, представленные на экспертизу, и сделан ли им соответствующий анализ.

Доказательства, которые бы опровергали заключение эксперта, ответчиком представлены не были, оснований не соглашаться с выводами эксперта у судебной коллегии не имеется, заключению эксперта судом дана надлежащая оценка как допустимому доказательству, по правилам ст. ст. 12, 56, 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в совокупности с иными представленными сторонами доказательствами.

Доводы жалобы представителя ответчика об отсутствии оснований для взыскания штрафа, судебная коллегия отклоняет как несостоятельные, в силу следующего.

Согласно правовой позиции, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2023 г., в силу пункта 4 части 1 статьи 18 Федерального закона от 8 марта 2022 г. № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительство Российской Федерации в 2022 году вправе принимать решения, предусматривающие установление особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

Реализуя предоставленные законом полномочия, Правительство Российской Федерации издало постановление от 26 марта 2022 г. № 479 «Об установлении

898

особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» (далее - Постановление № 479), которое устанавливает особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

Постановление № 479 вступило в силу 29 марта 2022 г.

С учетом изменений, внесенных постановлениями Правительства Российской Федерации от 17 мая 2022 г. № 890, от 1 сентября 2022 г. № 1534, от 30 сентября 2022 г. № 1732, пунктом 1 Постановления № 479 установлено следующее:

- в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 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» (далее - Закон № 214-ФЗ), не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу Постановления № 479 до 30 июня 2023 г. включительно;

- при определении размера убытков, предусмотренных статьей 10 Закона № 214-ФЗ, не учитываются убытки, причиненные в период со дня вступления в силу Постановления № 479 до 30 июня 2023 г. включительно;

- проценты, подлежащие уплате участнику долевого строительства в соответствии с частями 2 и 6 статьи 9 Закона № 214-ФЗ за период со дня вступления в силу Постановления № 479 до 30 июня 2023 г. включительно, не начисляются;

- неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу Постановления № 479 до 30 июня 2023 г. включительно.

В отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных данным пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу Постановления № 479, предоставляется отсрочка до 30 июня 2023 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу постановления № 479, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, на которую имеется ссылка в пункте 1 Постановления № 479, 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 Законом № 214-ФЗ.

Согласно приведенным выше положениям Постановления № 479 за период с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г. неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции

286

по договорам участия в долевом строительстве, в том числе указанные в части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, не начисляются и, соответственно, не взыскиваются.

За период до 29 марта 2022 г. неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции начисляются и, соответственно, могут быть взысканы судом, однако с предоставлением отсрочки их уплаты до 30 июня 2023 г.

К числу названных финансовых санкций относится предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» штраф, на применение которого указано в части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ.

Согласно пункту 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, если правомерные требования потребителя не были удовлетворены застройщиком добровольно и срок для добровольного удовлетворения этих требований истек до 29 марта 2022 г., то независимо от даты принятия судом решения с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от присужденных потребителю денежных сумм за нарушения, допущенные до 29 марта 2022 г., с указанием на отсрочку уплаты этого штрафа до 30 июня 2023 г.

Если срок для добровольного удовлетворения требований потребителя истек в период с 29 марта 2022 г. по 30 июня 2023 г., то указанный выше штраф взысканию с застройщика не подлежит.

Из материалов дела следует, что претензия о выплате неустойки, расходов на устранение недостатков, компенсации морального вреда направлена истцом в адрес ответчика 15 марта 2022 г. посредством услуг доставки экспресс-отправления ООО «БИЗНЕС ЛОГИСТИКА» в соответствии с накладной от 15 марта 2022 г. № 496-026444759, адрес доставки: Московская область, г. Красногорск, ул. Школьная, д.9 (том 1 л.д.120-128), однако отправление по накладной от 15 марта 2022 г. № 496-026444759 доставлено (вручено) получателю не было, по причине того, что на адресе жилой дом, квартира не указана, по телефону сообщено, что ошиблись номером, у них другая компания и адрес, о чем был проинформирован клиент (том 1 л.д.128).

Кроме того, согласно почтовой описи вложения в ценное письмо вышеуказанная претензия в адрес ответчика была направлена истцом 15 марта 2022 г. посредством почтовой связи по адресу: Московская область, г. Красногорск, ул. Школьная, д.9, и получена ответчиком 25 марта 2022 г., то подтверждается отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 11505469007325 (том 1 л.д.129-130).

Доводы представителя ответчика о том, что из представленной истцом накладной от 15 марта 2022 г. № 496-026444759 не следует, какой именно документ был направлен истцом в адрес ответчика посредством услуг доставки экспресс-отправления, поскольку опись документов в накладной отсутствует, а направленная истцом претензия посредством почтовой связи получена ответчиком 25 марта 2022 г., в силу чего срок для добровольного удовлетворения требований потребителя истек в период после 29 марта 2022 г., в связи с чем, по мнению представителя ответчика, в соответствии с положениями постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. № 479 и правовой позицией, изложенной в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2023), утвержденном Президиумом Верховного Суда РФ 19 июля 2023 г., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя взысканию с застройщика не подлежит, судебная коллегия отклоняет как несостоятельные.

22/2

В соответствии с п. 5 ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

В нарушение статьи 56 ГПК РФ ответчиком не представлено доказательств, объективно подтверждающих, что истец заведомо недобросовестно осуществлял свои гражданские права по договору участия в долевом строительстве, в том числе, при направлении в адрес ответчика претензии посредством услуг доставки экспресс-отправления и посредством почтовой связи.

Судебная коллегия отмечает, что претензия посредством услуг доставки экспресс-отправления и посредством почтовой связи была направлена истцом в один и тот же адрес по месту нахождения ответчика как юридического лица согласно данным ЕГРЮЛ: Московская область, г. Красногорск, ул. Школьная, д.9, в один и тот же день - 15 марта 2022 г., оснований полагать, что посредством услуг доставки экспресс-отправления истцом в адрес ответчика были направлены иные документы, а не претензия, у судебной коллегии не имеется, при том, что ответчиком не представлено доказательств, опровергающих в отношении истца презумпцию добросовестности участников гражданских правоотношений и разумности их действий, установленную пунктом 5 статьи 10 ГК РФ.

Согласно ч. 3 ст. 54 Гражданского кодекса Российской Федерации в едином государственном реестре юридических лиц должен быть указан адрес юридического лица в пределах места нахождения юридического лица.

Юридическое лицо несет риск последствий неполучения юридически значимых сообщений (статья 165.1), доставленных по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, а также риск отсутствия по указанному адресу своего органа или представителя. Сообщения, доставленные по адресу, указанному в едином государственном реестре юридических лиц, считаются полученными юридическим лицом, даже если оно не находится по указанному адресу.

Согласно информации сервиса отслеживания отправления <https://www/cse.ru/mow/track?numbers=496-026444759>, отправление курьерской службы КСЕ с трек-номером 496-026444759 считается первоначально полученным ответчиком 16 марта 2022 г., следовательно, 10-ти дневный срок удовлетворения требований истца истек 27 марта 2022 г, то есть до 29 марта 2022 г., в силу чего, поскольку правомерные требования потребителя не были удовлетворены застройщиком добровольно и срок для добровольного удовлетворения этих требований истек до 29 марта 2022 г., то независимо от даты принятия судом решения с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от присужденных потребителю денежных сумм за нарушения, допущенные до 29 марта 2022 г.

Таким образом, доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, и не могут служить основанием для отмены либо изменения постановленного судебного решения.

Суд с достаточной полнотой исследовал все обстоятельства дела, дал надлежащую оценку представленным доказательствам, выводы суда не противоречат материалам дела, юридически значимые обстоятельства по делу судом установлены правильно.

Таким образом, судебная коллегия приходит к выводу о том, что обжалуемое решение, постановленное в соответствии с установленными в суде обстоятельствами и требованиями закона, подлежит оставлению без изменения, а апелляционная жалоба, которая не содержит предусмотренных статьей 330 ГПК РФ оснований для отмены либо изменения решения суда первой инстанции, оставлению без удовлетворения.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 328, 329 ГПК РФ, судебная коллегия

788

ОПРЕДЕЛИЛА:

Решение Тушинского районного суда города Москвы от 23 декабря 2022 г
оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Председательствующий:

Судьи:

Судья _____
Секретарь _____

