

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

18 октября 2022 года

г. Москва

Черемушкинский районный суд г. Москвы в составе судьи Белянковой Е.А.,

при секретаре Мосуновой О.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4786/22 по

иску

к ООО «А101» о взыскании стоимости устранения

недостатков, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ООО «А101» о взыскании стоимости устранения недостатков, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование заявленных требований указала, что 10.04.2019 г. между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № . Объектом долевого строительства является: жилое помещение (квартира) с отделкой вариант «Летняя ночь», условный № / по данным обмеров № , общая проектная площадь 89,80 кв.м./по данным обмеров 88,60 кв.м., жилая проектная площадь 45,1 кв.м./по данным обмеров 45,10 кв.м., этаж , секция № , количество комнат 3, площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента 1,2 кв.м./по данным обмеров 1,4 кв.м., без учета 2,4 кв.м./по данным обмеров 2,80 кв.м., расположенное в многоквартирном доме № (корпус №), общая площадь 72 356,30 кв.м., 16 этажей, материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - С (Повышенный), класс сейсмостойкости - не требуется, созданном Ответчиком по строительному адресу: г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, почтовому адресу: Москва, поселение Сосенское, ул. Александры Монаховой, , к. на земельном участке общей площадью 39 643,00 кв.м., с кадастровым номером 77:17:0000000:11573.

Цена договора составила 10 783 733,96 рублей. Свои обязательства по оплате истец выполнил. Согласно условиям договора ответчик обязан передать истцу объект долевого строительства в срок не позднее 31.10.2020 года. Однако квартира была передана истцу лишь 14.10.2021 года. Таким образом, ответчик своих обязательств не выполнил, в установленный договором срок объект долевого строительства истцу не передал.

По результатам инициированных Истцом осмотров Объекта 11.08.2021, 13.09.2021, 05.10.2021, 14.10.2021 г. ответчику переданы документы, подтверждающие наличие недостатков объекта, препятствующие его эксплуатации. Начиная с 11.08.2021, даты первичного осмотра, Ответчик от обязанности по исправлению неоднократно выявляемых при осмотре Объекта недостатков - самоустранился.

С учетом уточненного иска просит истец взыскать с ответчика денежные средства в счет стоимости устранения недостатков в размере 740 490,72 руб., неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства за 02.01.2021 по 14.10.2021 года в размере 1 387 866,56 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков за период с 12.12.2021 г. по 28.03.2022 г. в размере 784 920,16 руб., неустойку за просрочку срока возмещения расходов на устранение недостатков за период с 08.04.2022 г. по 18.10.2022 г. в размере 740 490,72 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб., расходы за оформление доверенности в размере 1 900 руб., расходы за составление заключения специалиста 25 000 руб., почтовые расходы 2 097,74 руб., расходы по оплате государственной пошлины 12 553,50 руб., штраф.

Истец в судебное заседание не явилась, ее представитель явился, уточненный иск поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание явилась, возражала по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление. Просила снизить размер неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов. В удовлетворении требований о взыскании штрафа просила отказать. Также просила предоставить отсрочку исполнения решения суда до 30.06.2023 года.

Выслушав представителя истца, представителя ответчика, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено и следует из материалов дела, 10.04.2019 г. между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № . Объектом долевого строительства является: жилое помещение (квартира) с отделкой вариант «Летняя ночь», условный № / по данным обмеров № , общая проектная площадь 89,80 кв.м./по данным обмеров 88,60 кв.м., жилая проектная площадь 45,1 кв.м./по данным обмеров 45,10 кв.м., этаж , секция № количество комнат 3, площадь лоджии/балкона с учетом коэффициента 1,2 кв.м./по данным обмеров 1,4 кв.м., без учета 2,4 кв.м./по данным обмеров 2,80 кв.м., расположенное в многоквартирном доме № (корпус №), общая площадь 72 356,30 кв.м., 16 этажей, материал наружных стен - с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов, материал поэтажных перекрытий - монолитные железобетонные, класс энергоэффективности - С (Повышенный), класс сейсмостойкости - не требуется, созданном Ответчиком по строительному адресу: г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, почтовому адресу: Москва, поселение Сосенское, ул. Александры Монаховой, , к. на земельном участке общей площадью 39 643,00 кв.м., с кадастровым номером 77:17:0000000:11573.

Цена договора составила 10 783 733,96 рублей. Свои обязательства по оплате истец выполнил. Согласно условиям договора ответчик обязан передать истцу объект долевого строительства в срок не позднее 31.10.2020 года. Однако квартира была передана истцу лишь 14.10.2021 года. Таким образом, ответчик своих обязательств не выполнил, в установленный договором срок объект долевого строительства истцу не передал.

Таким образом, судом установлено, что ООО «А101» не выполнены обязательства по договору в части передачи истцу объекта долевого строительства. Каких-либо объективных причин, препятствующих исполнению возложенных договором обязательств, судом не установлено.

В соответствии со ст. 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.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 6 ФЗ 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 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 (ч. 2).

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 (ч. 3).

Удовлетворяя иски о взыскании неустойки за просрочку обязательств, суд исходит из того, что ответчик не исполнил взятых на себя обязательств, а именно не передал истцу квартиру в установленный договором срок.

Согласно расчету истца размер неустойки за период с 02.01.2021 года по 14.10.2021 года составляет 1 387 866,56 рублей. Расчет судом проверен и признан верным.

Однако, суд считает необходимым применить ст. 333 ГК РФ, учитывая период просрочки, а также заявление ответчика о снижении размера неустойки, и приходит к выводу о том, что размер неустойки явно не соразмерен последствиям нарушенного обязательства, и полагает возможным уменьшить неустойку до 150 000 рублей.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 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, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

Недостаток товара (работы, услуги) определяется в соответствии с преамбулой Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" как несоответствие товара (работы, услуги) или обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора, или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) по описанию.

На основании п. 1 ст. 4 Закона РФ "О защите прав потребителей" продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

В заключении специалиста № 204-СТЭ-21 от 15.10.2021, составленном ООО «СтройПрофЭксперт» обозначены недостатки квартиры.

Для определения наличия недостатков в спорном жилом помещении и определении стоимости устранения недостатков, по ходатайству стороны ответчика определением суда была назначена судебная экспертиза.

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы № 2-4786/2022, составленному АНО «Центр независимых экспертиз «ЮРИДЭКС» указано, что качество квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Сосенское, ул. Александры Монаховой, д. , корп. , кв. не соответствует требованиям нормативного характера. Стоимость устранения недостатков квартиры составляет 740 490,72 рублей.

Выявленные дефекты подробно описаны и проиллюстрированы в исследовательской части заключения.

Суд принимает указанное заключение судебной экспертизы в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства, поскольку судебная экспертиза проведена с соблюдением требований ст. ст. 84 - 86 ГПК РФ, эксперт, проводивший экспертизу, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, заключение эксперта составлено им в пределах своей компетенции, эксперт имеет соответствующую квалификацию. Заключение содержит подробное описание проведенных исследований, их результаты с указанием примененных методов, инструментов, указание на использованные нормативные правовые акты и литературу, и конкретные ответы на поставленные судом вопросы.

Поскольку требования истца об устранении недостатков, ответчиком не выполнены, суд на основании ст. 23.1 Закона РФ от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" взыскивает с ответчика неустойку за нарушение сроков устранения недостатков.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку с 12.12.2021 года по 28.03.2022 года, неустойка составит 784 920,16 рублей (106 дней).

Разрешая вопрос о размере подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца неустойки, учитывая ходатайство ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ и снижении неустойки, приняв во внимание степень вины нарушителя, суд приходит к выводу о том, что требуемая истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушенного ответчиком обязательства, в связи с чем суд, с учетом положений ст. 333 ГК РФ, полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 100 000 рублей.

Оснований для взыскания неустойки за просрочку срока возмещения расходов на устранение недостатков суд не усматривает. Истцом, как потребителем, заявлено требование о безвозмездном устранении недостатков и за нарушение сроков устранения недостатков взыскана неустойка.

В соответствии со ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем 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.

В связи с нарушением прав потребителя, истцу причинены нравственные страдания.

Учитывая степень нравственных страданий истца, суд удовлетворяет иски требования о компенсации морального вреда, и полагает с учетом требований разумности, справедливости в счет компенсации морального вреда взыскать с ответчика в пользу истца 5 000 рублей.

Размер штрафа за неисполнение обязательства в данном случае составит — (740 490,72 руб. + 150 000 руб. + 100 000 руб. + 5 000 руб.) : 2 = 990 490,72 рублей.

При определении размера штрафа, суд считает, что его размер явно несоразмерен последствиям нарушения ответчиком своих обязательств, и в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ, полагает возможным уменьшить размер штрафа до 70 000 рублей, при этом исходит из того, что данная сумма будет соответствовать объему нарушенного права истца.

В соответствии со 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.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя в сумме 20 000 рублей. При этом суд учитывает, сложность рассматриваемого дела. Указанная сумма является обоснованной с учетом проделанной работы.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Истцом в связи с рассмотрением настоящего дела понесены расходы по оформлению доверенности на представителя в размере 1 900 руб., почтовые расходы в размере 2 097,74 руб., расходы за составление заключения специалиста в размере 25 000 руб., которые подлежат взысканию с ответчика.

По делу проведена экспертиза (заключение эксперта № 2-4786/2022 по определению суда от 15.07.2022 г. по материалам гражданского дела № 2-4786/2022), расходы по проведению экспертизы составили 92 000 рублей. Ответчиком ООО «А101» оплата экспертизы до настоящего времени не возмещена.

Таким образом, с ООО «А101» в пользу АНО «Центр независимых экспертиз «ЮРИДЭКС» подлежат взысканию судебные расходы за проведение экспертизы в размере 92 000 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход государства пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Таким образом, с ответчика в доход бюджета города Москвы подлежит взысканию госпошлина в размере 551,40 рубль.

Рассматривая ходатайство ответчика об отсрочке исполнения решения суда, суд находит его обоснованным и подлежащим удовлетворению в части взыскания неустойки, поскольку Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 года № 479 установлены 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.

В силу п. 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 26.03.2022 г. № 479 «Об установлении 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 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 по тексту - «Постановление Правительства РФ от 26.03.2022 г. № 479»)), в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 30 июня 2023 года.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «А101» в пользу _____ денежные средства в счет стоимости устранения недостатков 740 490,72 руб., неустойку за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства 150 000 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 70 000 руб., расходы по оплате государственной пошлины 12 553,50 руб., расходы на оплату юридических услуг 20 000 руб., расходы за оформление доверенности 1 900 руб., расходы за составление заключения специалиста 25 000 руб., почтовые расходы 2 097,74 руб., а всего 1 127 041,96 рубль.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Предоставить ООО «А101» отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 30.06.2023 года.

Взыскать с ООО «А101» в пользу АНО «Центр независимых экспертиз «ЮРИДЭКС» расходы по проведению судебной экспертизы в размере 92 000 рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО «А101» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 551,40 рубль.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Черемушкинский районный суд г. Москвы.

Судья

Е.А. Белянкова

В окончательной форме решение изготовлено 06 февраля 2023 года

ЮРИДЭКС

33-12283/2023
24.04.2023г.

КОПИЯ ВЕРНА

Судья _____
Секретарь _____
Решение, определенное, вступило в законную силу
24.04.2023г.
Судья _____
Секретарь _____
УИД _____