

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации



г. Москва

08 июля 2022 года

Щербинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Борискиной А.В., при секретаре Шушаковой О.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- /2022 по исковому заявлению Ольги Викторовны к ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» о взыскании расходов на устранение недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику, в котором просит суд взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 112 836.27 руб., расходы на устранение недостатков объекта долевого строительства сумму в размере 799 522.80 руб., разницу цены договора в размере 83 690.71 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 317.89 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., расходов по оплате услуг эксперта в размере 10 000 руб., штраф.

В обоснование своих требований указал, что 14.02.2019 между истцом и ответчиком был заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома № 0-И, согласно условиям которого ответчик обязался не позднее 01.08.2021 передать участнику долевого строительства квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, Калужское шоссе, вл.52Б, 35 км, корпус 10, площадью 37.94 кв.м. на 1 этаже. Стоимость по договору составила 3 254 892.35 руб., которая истцом оплачена в полном объеме, однако в нарушение условий договора квартира в установленные сроки передана не была. При осмотре квартиры были обнаружены строительные недостатки. Согласно выводам Экспертного заключения, составленного ООО «Жилстройнадзор», обнаруженные недостатки являются существенными, стоимость их устранения составляет 799 522.80 руб. Направленная в адрес ответчика претензия с требованием устранить недостатки, оставлена без внимания.

Истец в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, обеспечил явку своего представителя по доверенности Арутбян А.Ю., который в судебном заседании требования иска поддержал.

Представитель ответчика по доверенности Смагина А.Ю. в судебное заседание явилась, требования иска не признала по основаниям, изложенным в письменных возражениях на иск.

Представитель третьего лица ООО «СУ-201» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, в связи с чем суд полагал возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Суд, выслушав явившиеся стороны, исследовав материалы приходит к следующему.

Согласно ч. 1 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 названного Федерального закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно ч. 2 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», 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 соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона № 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.

Как установлено в судебном заседании и подтверждается материалами дела, 14.02.2019 между истцом и ответчиком был заключен договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома № 10-И, согласно условиям которого ответчик обязался не позднее 01.08.2021 передать участнику долевого строительства квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, Калужское шоссе, вл.52Б, 35 км, корпус 10, площадью 37.94 кв.м. на 1 этаже.

Стоимость по договору составила 3 254 892.35 руб., которая истцом оплачена в полном объеме, однако в нарушение условий договора квартира в установленные сроки передана не была.

Период просрочки указан истцом с 01.08.2021 по 19.10.2021 и составляет 112 836.27 руб.

Суд соглашается с расчетом задолженности, представленным истцом, так как в нем подробно отражены порядок начисления процентов, количество дней просрочки, указана ставка рефинансирования. Оснований не доверять данному расчету у суда не имеется.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик заявил о снижении размера неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, суд считает установленным факт нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства истцу, в связи с чем, на основании ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, признает обоснованными требования истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков исполнения обязательств по договору.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик заявил о снижении размера неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

При этом суд считает возможным применить к размеру заявленной неустойки ст. 333 ГК РФ и снизить ее до 56 000 руб., взыскав ее в пользу истца, полагая данный размер разумным и достаточным, с учетом незначительного периода просрочки исполнения обязательства.

В соответствии со ст. ст. 309 - 310 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании ст. 421 ГК РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

Согласно пп.1 и 2 ст. 4 Закона РФ «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

В соответствии с ч. 1 ст. 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

В соответствии со ст. 475 ГК РФ, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца:

соразмерного уменьшения покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;

возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Как указал истец в иске, при осмотре квартиры были обнаружены строительные недостатки.

Согласно выводам Экспертного заключения, составленного ООО «Жилстройнадзор», обнаруженные недостатки являются существенными, стоимость их устранения составляет 799 522.80 руб.

Направленная в адрес ответчика претензия с требованием устранить недостатки, оставлена без внимания.

Определением суда от 21.02.2022 судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам АНО «Центр Экспертизы и Оценки «Профэкспертиза».

Согласно выводам судебной строительно-технической экспертизы от 28.02.2022, при визуальном-инструментальном обследовании экспертом были выявлены недостатки, которые возникли вследствие нарушения Застройщиком сводов правил (частей таких сводов правил) и государственных стандартов. Список выявленных дефектов представлен в Таблице №1.

Выявленные нарушения СП и ГОСТ, допущенные застройщиком при проведении работ по договору участия в долевом строительстве, являются нарушением требований, обычно предъявляемых к подобного вида работам.

По результатам обследования объекта экспертизы - квартиры №... экспертом сделан вывод, что выявленные недостатки, указанные в Таблице № 1, не могли возникнуть вследствие естественного износа или эксплуатации в силу своего характера.

Причиной выявленных недостатков является несоблюдение технологии строительного производства и строительных норм и правил, действующих на территории РФ, при выполнении строительно-монтажных работ силами Застройщика.

Стоимость работ по устранению выявленных недостатков в квартире №..., расположенной по адресу: г. Москва, пос. Десеновское, ул. Яворки, д. 1, корп. 4, составляет 572 640.36 руб.

Суд доверяет указанному заключению, поскольку оно составлено экспертом, имеющим соответствующую квалификацию.

Поскольку в ходе рассмотрения дела судом установлен факт передачи ответчиком истцу квартиры с недостатками, требования истцу о взыскании расходов на устранение недостатков в размере, установленном заключением судебной экспертизы, 572 640.36 руб. заявлены обосновано, а потому подлежат удовлетворению.

Кроме того, подлежат удовлетворению требования истца о взыскании излишне уплаченных денежных средств в размере 83 690.71 руб., поскольку ответчик обязался передать истцу квартиру площадью 32.17 кв.м., однако согласно Акта приема-передачи от 19.10.2021 квартира была передана площадью 31.21 кв.м., что на 0.96 кв.м. меньше указанной в договоре.

Согласно статье 395 ГК РФ, в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды.

Согласно представленному истцом расчету, сумма процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 07.12.201 по 04.01.2022 составляет 317.89 руб., которая также подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Согласно ст. 15 Закона РФ «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.

На основании вышеприведенного положения Закона суд признает обоснованными требования истца о возмещении морального вреда, в связи с чем взыскивает компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. Размер указанной компенсации суд признает разумным и соразмерным последствиям нарушения.

В соответствии п. 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.

С учетом названной правой нормы, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в размере 358 824.48 руб. (56 000 руб. – неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства + 572 640.36 руб. - расходы по устранению недостатков квартиры + 83 690.71 руб. – разница цены договора + 317.89 руб. – проценты за пользование чужими денежными средствами + 5 000 руб. – компенсация морального вреда /2), не находя оснований для его снижения.

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела относятся расходы на оплату услуг представителей, другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно статье 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг эксперта в размере 10 000 руб.

В силу положений ст. 103 ГПК РФ с ответчика в бюджет г. Москвы подлежит взысканию государственная пошлина за рассмотрение дела в суде в размере 10 326 руб.

Кроме того, в силу положений ст. 96 ГПК РФ с истца и ответчика в пользу АНО «Центр Экспертизы и Оценки Профэкспертиза» подлежат взысканию расходы по проведению судебной экспертизы в размере 87 650 руб.

Согласно статье 203 ГПК РФ суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя либо исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств, вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 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 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» установлены особенности применения неустойки и иных мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

В частности, в отношении уплаты неустойки, процентов, возмещения убытков, требования о которых предъявлены к застройщику до 29.03.2022 (дата вступления в силу Постановления) предоставляется отсрочка до 31.12.2022 года.

Учитывая вышеизложенное, имеются законные и объективные основания для предоставления ответчику отсрочки исполнения решения суда до 31.12.2022 года, о чем последним было заявлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Ольги Викторовны к ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» о взыскании расходов на устранение недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов, штрафа - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» в пользу Ольги Викторовны расходы на устранение недостатков в размере 572 640.36 руб., неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 56 000 руб., разницу цены договора в размере 83 690.71 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 317.89 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., расходы по оплате услуг эксперта в размере 10 000 руб., штраф в размере 358 824.48 руб.

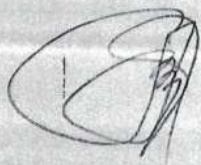
Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» в бюджет города Москвы государственную пошлину в размере 10 326 руб.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» в пользу АНО «Центр Экспертизы и Оценки Профэкспертиза» расходы по судебной экспертизы в размере 87 650 руб.

Предоставить ООО Специализированный застройщик «ТИРОН» отсрочку исполнения решения Щербинского районного суда от 08.07.2022 года на срок до 31.12.2022 года.

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

Судья






ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № 02- [redacted] /2022

« 08 » июня 20 22 г.

(дата принятия судебного акта)

Щербинский районный суд г. Москвы

(полное наименование и почтовый адрес суда (судебного участка), выдавшего исполнительный лист)

117148, г. Москва, ул. Маршала Савицкого, д. 2

(наименование и место нахождения иностранного суда, третейского суда или международного коммерческого арбитража)

(на основании судебного акта которого выдан исполнительный лист)

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2- [redacted] /2022 по
исковому заявлению [redacted] Ольги Викторовны к ООО «Специализированный
застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» о взыскании расходов на
устранение недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, судебных
расходов, штрафа,

решил (определил, постановил) Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Московский ипотечный центр - МИЦ» в пользу [redacted] Ольги Викторовны расходы на устранение недостатков в размере 572 640.36 руб., неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 56 000 руб., разницу цены договора в размере 83 690.71 руб., проценты за пользование чужими денежными средствами в размере 317.89 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., расходы по оплате услуг эксперта в размере 10 000 руб., штраф в размере 358 824.48 руб.

Предоставить ООО Специализированный застройщик «ТИРОН» отсрочку исполнения решения Щербинского районного суда от 08.07.2022 года на срок до 31.12.2022 года.

Судья

Серия ФС № 044114 [redacted]

А.В. Борискина