

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

14 июля 2020 года

город Москва

Щербинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Борискиной А.В., при секретаре Колосовой М.Е., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 02-3160/2020

по иску Глущенко А.Н., Глущенко Т.А. к ООО «А101» о взыскании стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства, неустойки, штрафа и иных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истцы Глущенко А.Н., Глущенко Т.А. обратились в суд с иском к ООО «А101», в котором просят взыскать с ответчика в качестве возмещения расходов на устранение недостатков квартиры денежные средства в размере 573 658 рублей 00 копеек, неустойку в размере 831 804 рублей 10 копеек, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом, компенсацию морального вреда в размере 30.000 рублей, компенсацию расходов на оплату услуг эксперта в размере 50.000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 40.000 рублей, расходы на изготовление нотариальной доверенности 1600 рублей и почтовые расходы в размере 216 рублей 67 копеек.

В обоснование заявленных исковых требований Истцы указывают, что 15 марта 2017 года между ними и ООО «А101» был заключен договор № ДИ 19К-9.1-273 участия в долевом строительстве (далее - «Договор»), по условиям которого ООО «А101» обязалось в предусмотренный срок построить жилой дом и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику по передаточному акту объект долевого строительства по строительному адресу: г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, уч. 16.

Стоимость квартиры была оплачена истцом в полном объеме. Однако ответчик нарушил условия договора в части качества передаваемого объекта, в досудебном порядке спор остался не урегулирован, в связи с чем Истцы вынуждены обратиться с данным иском в суд.

Истцы в заседание не явились, извещены надлежащим образом. В заседании явился представитель истцов, исковые требования поддержал, просили их удовлетворить.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, направил возражения, в которых просил снизить взыскиваемые суммы, применив ст. 333 ГК РФ.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд определил рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, находит иск подлежащим частичному удовлетворению по

следующим основаниям.

В соответствии со статьей 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 с ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, 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.

Согласно ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В судебном заседании установлено, что 15.03.2017 года между Глущенко А.Н., Глущенко Т.А. и ООО «А101» был заключен договор № ДИ 19К-9.1-273 участия в долевом строительстве (далее - «Договор»), по условиям которого ООО «А101» обязалось в предусмотренный срок построить жилой дом и после разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику по передаточному акту объект долевого строительства – квартиру по адресу: г. Москва, п. Сосенское, п. Коммунарка, уч. 16.

23 июля 2019 года застройщик передал участнику объект долевого строительства по передаточному акту.

В феврале 2020 года с участием эксперта было проведено досудебное строительно-техническое исследование, согласно экспертному заключению выявлено нарушение норматива индекса звукоизоляции для перекрытий между помещениями квартир и установлена стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению недостатка на дату исследования в размере 573 658 рублей 00 копеек.

Указанные недостатки истцы отобрали в претензии и направили ее, с приложением экземпляра экспертного заключения, представителю ответчика.

В ответ на указанную претензию ООО «А101» от исполнения требования отказался, ссылаясь на отсутствие недостатков по части требований.

Выявленные несоответствия являются существенным нарушением требований к качеству объекта.

Заключение эксперта оценено судом в соответствии с правилами ч. 3 ст. 86 ГПК РФ в совокупности с иными представленными доказательствами. Выводы досудебного исследования не опровергнуты допустимыми доказательствами.

Разрешая требования истцов о взыскании с ответчика в качестве возмещения расходов истцов на устранение недостатков квартиры денежных

средств в размере 573 658 рублей 00 копеек, суд исходит из следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 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 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.

Согласно ч. 2 ст. 7 названного Федерального закона, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

По условиям п. 5.7. Договора свидетельством надлежащего качества объекта и соответствия его условиям Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации также является разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, полученное застройщиком в установленном законом порядке.

Согласно условиям Договора Застройщик обязан передать Участнику объект, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических/градостроительных регламентов, проектной документации.

Поскольку ответчик не исполнил свое обязательство о передаче истцам квартиры, качество которой соответствует условиям договора, требованиям проектной документации, суд удовлетворяет иски Глущенко А.Н., Глущенко Т.А. о взыскании с ответчика в качестве возмещения расходов истцов на устранение недостатков квартиры денежных средств в размере 573 658 рублей 00 копеек.

При этом за основу берет заключение, произведенное в досудебном порядке строительно-техническое исследование. Данный отчет изготовлен в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», производившие оценку эксперт имеет соответствующую квалификацию и значительный стаж работы.

В силу ч. 8 ст. 7 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 Российской Федерации» за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое

помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно ч. 1 ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

По делу не установлено наличие обстоятельств, освобождающих застройщика от исполнения обязательств по передаче объекта в установленный договором срок. Дополнительные соглашения между сторонами относительно изменения срока передачи объекта долевого строительства не заключались.

Таким образом, с ответчика должна быть взыскана неустойка в размере 200 000 рублей 00 копеек.

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 регулируемой настоящим Федеральным законом.

Согласно ст. 15 Закона «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.

С учетом изложенного, подлежат удовлетворению и требования истцов о компенсации морального вреда, размер компенсации суд полагает возможным определить в сумме 15 000 рублей с учетом принципа разумности и справедливости, конкретных обстоятельств дела.

Кроме того, 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.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 17 от 28 июня 2012 года при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, которые не были удовлетворены в добровольном порядке, суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Учитывая изложенное, суд взыскивает с ответчика в пользу истцов штраф за неисполнение в добровольном порядке законного требования потребителя в размере 200.000 рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает ко взысканию с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Часть первая статьи 100 ГПК РФ предоставляет суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя.

При таких обстоятельствах, исходя из принципа разумности, учитывая конкретные обстоятельства и категорию дела, длительность его нахождения в суде, объем оказанных истцу юридических услуг, суд присуждает ко взысканию с ответчика в пользу истцов в счет возмещения судебных расходов по оплате юридических, представительских услуг сумму в размере 20.000 рублей.

Расходы на оплату услуг эксперта суд находит подлежащими удовлетворению, поскольку в деле имеется подтверждение его оплаты в полном объеме, в связи с чем подлежит ко взысканию сумма в размере 50.000 рублей.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Таким образом, суд приходит к выводу о возможности взыскания расходов на изготовление нотариальной доверенности в размере 1600 рублей.

Также подлежат удовлетворению требования о взыскании с ответчика почтовых расходов в размере 216 рублей 67 копеек.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета субъекта РФ города федерального значения Москва подлежит взысканию государственная пошлина в размере 10 936,58 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Глущенко А.Н., Глущенко Т.А. к ООО «А101» о взыскании стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «А101» в пользу Глущенко А.Н., Глущенко Т.А. в счет стоимости устранения недостатков сумму в размере 573 658 рублей 00 копеек, неустойку в размере 200.000 рублей, в счет компенсации морального вреда сумму в размере 15.000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20.000 рублей, штраф в размере 200.000 рублей, оплату расходов на проведение досудебного исследования в размере 50.000 рублей, расходы на изготовление нотариальной доверенности 1600 рублей и почтовые расходы в размере 216 рублей 67 копеек.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «А101» госпошлину в бюджет города Москвы в размере 10 936,58 рублей.

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:

Борискина А.В.

