

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

28 ноября 2019 года

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Смирнова М.В., при секретаре Галстян А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании иск Трошина А.А. к ООО «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании убытков, компенсации морального вреда, неустойки, штрафов, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском, в котором просил взыскать с ответчика убытки в размере 858 891,56 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков в размере 1 % от стоимости устранения недостатков на день вынесения судебного решения, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, судебные расходы, состоящие из расходов на проведение экспертизы в размере 50 000 руб. и из расходов на оплату услуг представителя в размере 40 000 руб.

В обоснование иска указано, что 13.03.2018 с истцом заключен Договор участия в долевом строительстве № № ВИД2/1-244 в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская область, р-н Ленинский, деревня Ермолино, ул.Ермолинская, корп.1, условный номер 244.

Истец полностью выплатил стоимость объекта долевого строительства, которая по договору участия в долевом строительстве составляет 3 953 367,00 руб.

Срок передачи объекта долевого строительства предусмотрен не позднее 28.02.2019. Передаточный акт подписан 30.04.2019.

02.09.2019 истец с привлечением экспертной организации произвёл замеры шума в квартире. Согласно Экспертному заключению от 07.09.2019 №0101С/09-2019 выявлены нарушения норматива - 52 дБ., при передаче шума. Данные дефекты (недостатки) носят строительный характер, так как возникли на стадии строительно-монтажных работ. В ходе визуально-инструментального осмотра внутренних ограждающих конструкций в квартире эксплуатационных дефектов, влияющих на ухудшение звукоизоляции, экспертом обнаружено не было. Критических (существенных) дефектов экспертом обнаружено не было. Выявленные дефекты являются устранимыми и не препятствуют использовать жилое помещение по назначению. Стоимость работ по устранению недостатков, связанных с некачественно выполненными работами по строительству объекта составляет 858 891,56 руб., из которых 249 996,27 руб. составляют работы по шумоизоляции помещения, а 608 895,29 руб. составляют работы

по восстановлению внутренней отделки помещения после произведения работ по шумоизоляции помещения.

15.09.2019 истец в адрес Ответчика направлял претензию по почте, в которой требовал устранить недостатки, связанные с некачественно выполненными работами по строительству объекта, выявленные в течение гарантийного срока, выплатить убытки в размере 608 895,29 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков в размере 1 % от стоимости устранения недостатков на день исполнения обязательства.

Представитель истца иск поддержал.

Представитель ответчика в суд не явился, представил возражения, в которых просит снизить неустойку и штраф до разумных пределов, снизить компенсацию морального вреда как явно несоразмерную причиненным моральным страданиям, и судебные расходы на оплату услуг представителя.

Исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями статей 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.

Согласно частям 1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон), застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Согласно части 6 статьи 7 Закона, участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Согласно части 8 статьи 7 Закона, за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, 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 N 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 N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28 июня 2012 г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", 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.

Судом установлено, что 13.03.2018 с истцом заключен Договор участия в долевом строительстве № № ВИД2/1-204 в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская область, р-н Ленинский, деревня Ермолино, ул.Ермолинская, корп.1, условный номер 204.

Истец полностью выплатил стоимость объекта долевого строительства, которая по договору участия в долевом строительстве составляет 3 953 367,00 руб.

Срок передачи объекта долевого строительства предусмотрен не позднее 28.02.2019. Передаточный акт подписан 30.04.2019.

02.09.2019 истец с привлечением экспертной организации произвёл замеры шума в квартире. Согласно Экспертному заключению от 07.09.2019 №0101С/09-2019 выявлены нарушения норматива - 52 дБ., при передаче шума. Данные дефекты (недостатки) носят строительный характер, так как возникли на стадии строительно-монтажных работ. В ходе визуально-инструментального осмотра внутренних ограждающих конструкций в квартире эксплуатационных дефектов, влияющих на ухудшение

звукоизоляции, экспертом обнаружено не было. Критических (существенных) дефектов экспертом обнаружено не было. Выявленные дефекты являются устранимыми и не препятствуют использовать жилое помещение по назначению. Стоимость работ по устранению недостатков, связанных с некачественно выполненными работами по строительству объекта 858 891,56 руб., из которых 249 996,27 руб. составляют работы по шумоизоляции помещения, а 608 895,29 руб. составляют работы по восстановлению отделки.

15.09.2019 истец в адрес Ответчика направлял претензию по почте, в которой требовал устранить недостатки, связанные с некачественно выполненными работами по строительству объекта, выявленные в течение гарантийного срока, выплатить убытки в размере 608 895,29 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков в размере 1 % от стоимости устранения недостатков на день исполнения обязательства.

Суд полагает, что истцом правильно рассчитаны убытки в виде стоимости работ по устранению недостатков, связанных с некачественно выполненными работами по строительству объекта, в размере 858 891,56 руб., из которых 249 996,27 руб. составляют работы по шумоизоляции помещения, а 608 895,29 руб. составляют работы по восстановлению внутренней отделки помещения.

Суд полагает, что истцом правильно определен период взыскания неустойки с 25.09.2019 и до момента вынесения решения суда, а также верно рассчитан её размер, согласно представленным расчётам 541 101,68 руб.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой статьи 333 Гражданского кодекса

Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ.

Изучив материалы дела, суд полагает, что взыскание неустойки в заявленном истцом размере не соответствовало бы компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление прав кредитора, подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, поскольку ответчиком предпринимались действия, направленные на передачу объектов долевого строительства, однако задержки вызваны объективными обстоятельствами, руководствуясь принципами разумности и справедливости, размер неустойки подлежит уменьшению до 200 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Суд полагает, что истцу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, руководствуясь

принципами разумности и справедливости, полагает, что его сумма должна быть уменьшена до 10 000 руб.

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 г. «О защите прав потребителей» определено, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пунктом 46 вышеуказанного Постановления Пленума определено, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Поскольку судом удовлетворено требование потребителя в связи с нарушением его прав на сумму 1 068 891,56 руб., то с ответчика также надлежит взыскать штраф в пользу истца в размере 534 445,78 руб.

Вместе с тем, принимая во внимание баланс прав и интересов сторон, недопущение неосновательного обогащения одной из сторон, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает возможным уменьшить штраф до 100 000 руб.

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

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

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Частью 1 ст.100 ГПК РФ определено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Пунктами 11, 12 и 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» определено, что в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса

процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

В обоснование понесенных расходов истцом представлены договоры на оказание юридических услуг и платежные документы на оплату услуг представителя на общую сумму 40 000 руб.

Руководствуясь принципами разумности и справедливости, исходя из сложности гражданского дела, объема оказанных представителем услуг, продолжительности рассмотрения дела, времени, необходимого на подготовку им процессуальных документов, суд полагает, что заявленная сумма расходов на оплату услуг представителя не является разумной и обоснованной и подлежит снижению до 20 000 руб., а судебные расходы на оплату досудебной экспертизы подлежат взысканию в полном объеме в размере 50 000 руб.

Согласно 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, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 24 статьи 50, пунктом 2 статьи 61.1 Бюджетного кодекса РФ государственная пошлина (по нормативу 100 процентов) по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, мировыми судьями (за исключением Верховного Суда Российской Федерации) подлежит зачислению в бюджеты муниципальных районов.

При этом в силу пункта 3 статьи 333.18 НК РФ государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия.

Таким образом с ответчика в бюджет муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области надлежит взыскать государственную пошлину, от которой был освобожден истец, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в сумме 14 044,46 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ

РЕШИЛ:

Иск Трошина А.А. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» в пользу Трошина А.А. убытки в размере 858 891,56 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков в размере 200 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 100 000 руб., судебные расходы, состоящие из расходов на проведение экспертизы в размере 50 000 руб. и из расходов на оплату услуг представителя в размере 20 000 руб.

Взыскать с ООО «КУПЕЛИНКА ДЕВЕЛОПМЕНТ» в бюджет муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области государственную пошлину в сумме 14 044,46 руб.

В удовлетворении иска в части взыскания остальной части неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, компенсации морального вреда и штрафа - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

