

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 июня 2024 года
г. Балашиха

Железнодорожный городской суд Московской области в составе судьи Васильевой М.В., при секретаре Чатинян Е.В., с участием представителя истца Антропова Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов,

установил:

обратился в суд с указанным иском, из содержания которого следует, что 21.02.2023 года между ним и ответчиком был заключен Договор купли-продажи № Б/24А-843-ДКП-И, предметом которого являлась квартира, расположенная по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Новое Павлино, ул. _____ Свои обязательства по оплате цены договора истец исполнил в полном объеме. Объект долевого строительства был передан истцу 30.03.2023 года. В ходе осмотра объекта долевого участия, _____ были выявлены строительные недостатки, для определения стоимости устранения которых он обратился в АНО Центр Судебных Экспертиз «Альянс». Согласно заключению эксперта стоимость устранения выявленных недостатков в квартире составляет 799 000 рублей. Истец обратился к ответчику с требованием о выплате денежных средств в счет устранения строительных недостатков, однако на дату подачи иска данное требование исполнено ответчиком не было.

Просил суд взыскать с ответчика в свою пользу денежные средства в счет устранения строительных недостатков в размере 799 000 рублей, неустойку за неисполнение обязательства по выплате истцу денежных средств за период с 16.12.2023 года по 26.12.2023 года в размере 866 979 рублей; неустойку за период с 27.12.2023 года и до момента фактического исполнения обязательства; компенсацию морального вреда в размере 25 000 рублей, штраф в размере 832 986 рублей, судебные расходы на составление досудебного исследования в размере 20 000 рублей.

Впоследствии после проведения судебной экспертизы представитель истца уточнил требования, просит взыскать с ответчика в пользу истца стоимость расходов на устранение

недостатков квартиры в размере 426 529 рублей; неустойку за период с 16.12.2023 года по 26.12.2023 года в размере 42 652,9 рублей, штраф в размере 213 264,45 рублей. Остальные требования оставил без изменения.

В судебном заседании представитель истца на исковых требованиях настаивал в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, был извещен судом о дне, месте и времени рассмотрения дела, представил письменные возражения, из содержания которых следует, что в соответствии с условиями договора квартира передавалась покупателю с необходимостью выполнения работ по доведению квартиры до полной готовности, и выполнение этих работ в будущем производится покупателем самостоятельно и за свой счет. Покупатель после осмотра квартиры подтвердил, что состояния и качество квартиры полностью соответствует требованиям покупателя. Покупатель претензий по качеству не имеет. Кроме того, истцом не представлено доказательств, что он понес расходы на устранение выявленных недостатков или понесет их в будущем, из чего следует, что в случае удовлетворения требования истца на его стороне возникнет неосновательное обогащение. В случае удовлетворения требования истца о компенсации расходов на устранение недостатков, ответчик просит обязать истца в течение 30 дней после получения денежных средств от продавца вернуть некачественный товар, подлежащий замене. Также просит суд применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер подлежащих взысканию неустойки, штрафа. Кроме того, поскольку истцом не представлено доказательств причинения страданий, их характер, не обоснована сумма компенсации морального вреда, просит также снизить и размер компенсации морального вреда до разумного, просил предоставить отсрочку по уплате взысканной судом денежной суммы.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 454, 469, 470, 475, 477, 492 ГК РФ, по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

В случае, когда договором купли-продажи предусмотрено предоставление продавцом гарантии качества товара, продавец обязан передать покупателю товар, который должен

соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 настоящего Кодекса, в течение определенного времени, установленного договором.

Если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в том числе, возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Если на товар не установлен гарантийный срок или срок годности, требования, связанные с недостатками товара, могут быть предъявлены покупателем при условии, что недостатки проданного товара были обнаружены в разумный срок, но в пределах двух лет со дня передачи товара покупателю либо в пределах более длительного срока, когда такой срок установлен законом или договором купли-продажи.

К отношениям по договору розничной купли-продажи с участием покупателя-гражданина, не урегулированным настоящим Кодексом, применяются законы о защите прав потребителей и иные правовые акты, принятые в соответствии с ними.

В соответствии со ст. ст. 22, 15, 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», требования потребителя, в том числе, о возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

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.

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.

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.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

В силу п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, пункт 6 статьи 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 года N 40-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (далее - Закон об ОСАГО).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве). В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 ГПК РФ, статья 179 АПК РФ).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

Судом установлено, что 21.02.2023 года между ООО «Специализированный застройщик МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» с

одной стороны и с другой стороны был заключен договор №Б/24А-843-ДКП-И купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Московская область, г. Балашиха, мкр. Новое Павлино, ул. Бояринова, д.

В силу п. 4 договора, его цена составляет 8 669 792 рубля.

30.03.2023 года между сторонами подписан акт приема-передачи квартиры по договору №Б/24А-843-ДКП-И купли-продажи квартиры.

Как указывает истец, в ходе эксплуатации квартиры им в жилом помещении были выявлены недостатки и дефекты строительных работ, для определения объема и характера, а также стоимости устранения которых он обратился в АНО Центр Судебных Экспертиз «Альянс». Согласно заключению эксперта стоимость устранения выявленных недостатков в квартире составляет 799 000 рублей.

23.11.2023 года истцом в адрес ответчика была направлена претензия об устранении выявленных недостатков, либо о возмещении расходов на их устранение. Данная претензия была получена ответчиком 05.12.2023 года, однако до настоящего времени она не исполнена.

Определением суда от 05 февраля 2024 года, в связи с несогласием ответчика с результатами досудебного исследования, предоставленного истцом, по делу была назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «Первый экспертный центр». Согласно экспертному заключению, стоимость строительных работ и материалов, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 426 529 рублей 42 копейки.

Оснований не доверять экспертному заключению у суда не имеется, поскольку экспертиза была проведена по определению суда, эксперты были предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, в отличие от сторон, не заинтересованы в исходе рассмотрения дела, экспертами даны ответы на все поставленные перед ними вопросы.

Принимая во внимание вышеуказанное, учитывая то, что ответчик передал истцам квартиру, качество строительно-отделочных работ которой не соответствует условиям Договора, суд находит подлежащим, взыскать с ответчика в пользу истца стоимость устранения не оговоренных сторонами в договоре строительных недостатков в размере 426 529 рублей.

Из материалов дела следует, что с требованием о выплате денежных средств в счет устранения строительных недостатков истец обратился к ответчику 23.11.2023 года посредством почтовой связи. Претензия ответчиком получена 05.12.2023 года, однако до настоящего времени не исполнена.

Поскольку претензия истца о выплате стоимости устранения строительных недостатков, полученная ответчиком,

оставлена без удовлетворения, с ответчика подлежит взысканию неустойка за период с 16.12.2023 года по 24.06.2024 года в размере 818 935 рублей 68 копеек.

Расчет неустойки выглядит следующим образом:
 $426\ 529 \times 1\% \times 192 \text{ дня} = 818\ 935 \text{ рублей } 68 \text{ копеек.}$

Однако, с учетом заявления ответчика, суд приходит к выводу, что сумма неустойки в указанном размере является завышенной, несоразмерной последствиям нарушения обязательства, подлежит снижению в соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ до 120 000 рублей.

Также суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку за нарушение срока выплаты денежной суммы в размере 1% от суммы 426 529 рублей 42 копейки за каждый день просрочки, начиная с 25.06.2023 года по день фактического исполнения обязательства.

Ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору, истцу был причинен моральный вред, компенсацию которого суд также находит подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца. При этом, учитывая характер и степень нравственных страданий истца, время их претерпевания, характер нарушения со стороны ответчика, суд находит подлежащим взыскать компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей.

С ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. Размер штрафа составляет 280 764,50 рублей: $(426\ 529 + 120\ 000 + 15\ 000) \times 2$. Учитывая то, что штраф является мерой ответственности за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке, не является средством обогащения потребителя, принимая во внимание период неисполнения требований потребителя в добровольном порядке (6 месяцев), необходимость судом соблюдать баланс прав и законных интересов, как истцов, так и ответчика, суд находит подлежащим снизить размер штрафа, взыскав с ответчика в пользу истца штраф в размере 60 000 рублей.

В соответствии со ст.ст. 94, 98 ГПК РФ, к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам.

Стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. 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.

Из содержания п. п. 2, 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", следует, что перечень

судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости. Например, истцу могут быть возмещены расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска, его подсудность.

Положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек (статьи 98, 102, 103 ГПК РФ, статья 111 КАС РФ, статья 110 АПК РФ) не подлежат применению при разрешении, в том числе, иска неимущественного характера, в том числе имеющего денежную оценку требования, направленного на защиту личных неимущественных прав (например, о компенсации морального вреда); требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды (статья 333 ГК РФ).

Из материалов дела следует, что истцом были понесены расходы по составлению досудебного исследования, положенного в обоснование своей позиции и требований по иску в размере 20 000 рублей.

Учитывая то, что иск подлежит удовлетворению частично, принимая во внимание положения Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N1, суд находит подлежащим взыскать с ответчика в пользу истца понесенные им судебные расходы в размере 20 000 рублей.

Пунктом 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 26 марта 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...», вступившим в законную силу 29 марта 2022г., установлено, что в отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2022 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или

иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Принимая во внимание вышеуказанное, суд не находит оснований для предоставления ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» отсрочки по уплате взысканной судом денежной сумма и штрафа, поскольку Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 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...» распространяется только на договор участия в долевом строительстве, однако между истцом и ответчиком заключен договор купли-продажи квартиры. Доказательств, свидетельствующих о невозможности или затруднении исполнения ответчиком решения суда им не представлено.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ,

решил:

иск к ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов – *удовлетворить частично.*

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (ИНН 5017098674) в пользу _____ (паспорт серии _____) расходы на устранение строительных недостатков в размере 426 529 рублей; неустойку за нарушение срока выплаты денежных средства за период с 16.12.2023 года по 24.06.2024 года в размере 120 000 рублей; компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей; штраф в размере 60 000 рублей и судебные расходы в размере 20 000 рублей.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу _____ неустойку за нарушение срока выплаты расходов на устранение строительных недостатков в размере 1 % от 426 529 рублей за каждый день просрочки, начиная с 25.06.2024 года и по день фактического исполнения ответчиком обязательств.

В иске к ООО «специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа в большем объеме – отказать.

Заявление ООО «специализированный застройщик «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» о предоставлении отсрочки по уплате взысканной судом денежной сумма и штрафа – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

Судья:

М.В. Васильева

решение в окончательной форме изготовлено 09 июля 2024 года