

УИД: 16RS0040-01-2022-005008-14

Дело № 2 -2945/2022

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 октября 2022 года

г. Зеленодольск

Зеленодольский городской суд Республики Татарстан в составе: председательствующего судьи Булатовой Э.А.,

при секретаре Меджитовой Л.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО2 к ООО «СЗ «СтройРезерв» о защите прав потребителя,

установил:

ФИО2 обратилась в суд с иском к ООО «СЗ «СтройРезерв» о взыскании стоимости в счет соразмерного уменьшения выкупной стоимости квартиры 193190 руб. 40 коп., компенсации морального вреда в сумме 30000 руб., возмещении расходов на оплату услуг представителя в сумме 40000 руб., расходов на экспертизу в сумме 20000 руб., штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы, неустойки в размере 1% от цены квартиры 2955554 руб. 05 коп. по 29555 руб. за каждый день начиная с ДД.ММ.ГГГГ по день фактической оплаты ответчиком присужденной судом по делу.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком был заключен договор долевого участия № <адрес>, в соответствии с которым истец приобрел у ответчика квартиру, расположенную по адресу: РТ, <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ в результате проверки квартиры в следствие строительно-технической экспертизы было установлено нарушение прямолинейности конных конструкций, не соответствие нормативу качества штукатурных работ и стяжки пола в квартире истицы, сметная стоимость устранения выявленных строительно-техническим экспертом недостатков квартиры составила 193190 руб. 40 коп. ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес ответчика претензию с требованием о выплате суммы на устранение недостатков, а также понесенных им расходов. Требования истца ответчиком удовлетворены не были.

Представитель истца ФИО2 – ФИО6, действующий на основании доверенности, на исковых требованиях настаивал, иск просил удовлетворить, согласен на рассмотрение дела в порядке заочного производства. При этом также пояснил, что в исковом заявлении имеется техническая описка в части суммы расходов на экспертизу, вместо 18000 руб. указано 20000 руб., в связи с чем просят взыскать расходы на экспертизу в сумме 18000 руб.

Ответчик ООО «СЗ «СтройРезерв» в судебное заседание своего представителя не направил, отзыв по делу не представил.

В соответствии со ст. ст. 167, 233 ГПК РФ суд определил рассмотреть дело в отсутствие не явившихся сторон в порядке заочного производства.

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

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 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" (далее - Закон об участии в долевом строительстве) 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.

На основании ч. 2 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 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:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 6 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве 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.

В силу ч. 7 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В случае неисполнения застройщиком требования участника о безвозмездном устранении недостатков объекта долевого строительства подлежат применению нормы Закона РФ от 07 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей), устанавливающие санкции за несвоевременное устранение недостатков товара, в части не урегулированной специальным законом.

В силу ст. 20 Закона о защите прав потребителей если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

Согласно п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей за нарушение предусмотренных ст. ст. 20, 21 и 22 Закона о защите прав потребителей 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.

Как предусмотрено п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса РФ, 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.

На основании п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса 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. 2 ст. 333 Гражданского кодекса РФ уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

На основании п. 6 ст. 13 Закона 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.

Как предусмотрено 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.

В соответствии со ст. 151 Гражданского кодекса РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину 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 гражданина, которому причинен вред.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 45 Постановления от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. (абз 1)

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости. (абз. 2)

Пунктом 1 постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479, вступившим в силу 29 марта 2022 г., установлены следующие 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:

неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом ч. 9 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2022 г. включительно.

В судебном заседании установлено, что ДД.ММ.ГГГГ ответчик (застройщик) и истец (участник долевого строительства), ФИО4 заключили договор № <адрес> участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался в срок, указанный в проектной декларации, своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект, названный в разделе 1 договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства в общесовместную собственность, при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта (л.д.10-18).

Согласно п. 1.1.3 договора долевого участия объектом строительства является многоквартирный дом, расположенный по адресу: РТ, <адрес>.

Из приложения № к договору участия в долевом строительстве усматривается, что объектом долевого строительства является <адрес> (л.д. 16 оборот).

Цена договора составляет ... руб. 05 коп. (п. 3.1 договора), данная сумма оплачена истцом, что подтверждается платежными документами и не опровергается ответчиком.

Согласно п. 3.2 договора № <адрес> участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ и п. 2 дополнительного соглашения № к договору № <адрес> участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ от ДД.ММ.ГГГГ оплата участником денежных средств осуществляется на следующих условиях: ... руб. 27 коп. участник уплачивает за счет собственных средств, в качестве первоначального взноса, путем внесения денежных средств на открытый в уполномоченном банке (экстроу-агент) счет эскроу; ... руб. 83 коп. уплачивается в течение 60 рабочих дней с момента регистрации договора участия в долевом строительстве за счет средств федерального в качестве социальной выплаты в соответствии с ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», ... руб. 95 коп. будут перечислены за счет кредитных средств, предоставляемых участнику банком ВТБ (ПАО) (л.д.10-19).

ДД.ММ.ГГГГ квартира передана истцу по акту приема-передачи (л.д.18).

ДД.ММ.ГГГГ по заявке ФИО2 была проведена строительно-техническая экспертиза по определению качества работ в <адрес> (л.д. 23-32), согласно которому качество смонтированных окон и дверных рам не соответствует обязательным требованиям «ГОСТ 23166-2021 Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие»; стяжка квартиры не соответствует «СП 29.13330.2011 Полы». Сметная стоимость работ по ремонту и устранению дефектов составляет 193190 руб. 40 коп. (л.д.28).

Истец направила в адрес ответчика претензию, в которой просила выплатить ей денежные средства в счет возмещения расходов на устранение недостатков долевого строительства в размере 193190 руб. 40 коп., и расходы на составление заключения, на оплату услуг юриста, а также выплатить компенсацию морального вреда (л.д. 33,34).

Ответчик, на претензию истца не ответил, оплату не произвел.

Требование о соразмерном уменьшении цены договора участия в долевом строительстве и взыскании денежных средств в размере стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства подлежит удовлетворению в полном объеме, поскольку ответчик не доказал наличие предусмотренных ч. 7 ст. 7 Закона об участии в долевом строительстве обстоятельств, позволяющих установить, что застройщик в настоящем случае не несет ответственность за выявленные дефекты объекта долевого строительства.

Недостатки (дефекты) объекта долевого строительства описаны в заключении экспертизы, этим же заключением установлен размер расходов на их устранение.

При этом выбрав способ защиты права путем уменьшения цены договора участия и возмещения расходов на устранение недостатков, истец утрачивает право в отношении этих же недостатков требовать их безвозмездного устранения или же компенсации расходов на их устранение.

Согласно п. 1 ст. 23 Закона «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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

Пунктом 1 постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479, вступившим в силу 29 марта 2022 г., установлены следующие 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:

неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом ч. 9 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2022 г. включительно.

В силу приведенного постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479, в пользу истца подлежит взысканию неустойка за нарушение срока исполнения требования потребителя с 01.01.2023.

Поскольку до настоящего времени требования истца о выплате ему денежных средств в размере расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства до настоящего времени не исполнены, требование о взыскании неустойки по день фактической выплаты денежных средств в размере 1% от невыплаченной суммы расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в день, подлежит удовлетворению, начиная с 01.01.2023.

Также с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя.

С учетом установленных обстоятельств дела с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 97595 руб. 20 коп.

В настоящем деле причинение истцу морального вреда обусловлено исключительно нарушением его прав как потребителя, достаточных оснований полагать, что ответчик каким-либо иным образом причинил истцу нравственные или физические страдания, не имеется.

С учетом установленной степени страданий истца, степени вины ответчика и прочих значимых для дела обстоятельств, суд полагает разумным и справедливым определить размер компенсации морального вреда равным 2000 руб.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 98 Гражданского процессуального кодекса РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 96 Гражданского процессуального кодекса РФ. 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.

Истец заявляет к взысканию расходы на проведение досудебного исследования в размере 18000 руб., данные расходы подтверждаются платежными документами и подлежат взысканию с истца в пользу ответчика, т.к. относимы к настоящему делу.

Таким образом, суд удовлетворяет иски в указанной выше части.

В соответствии с ч.1 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.

Проанализировав представленные документы, а также с учетом принципа разумности и справедливости, соблюдения баланса интересов сторон, суд находит завышенными предъявленные по делу расходы и считает возможным взыскать расходы на оплату юридических услуг в размере 8000 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, вследствие чего с ответчика ООО «СЗ «СтройРезерв» в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 5363 руб. 81 коп.

На основании изложенного и руководствуясь ст.12, 56, 98, 100, 194-199, 233-237 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования ФИО2 удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «СтройРезерв» (ИНН 1648051416) в пользу ФИО2 (...) в счет уменьшения покупной цены по договору участия в долевом строительстве № <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ сумму в размере 193190 руб. 40 коп., компенсацию морального вреда в размере 2000руб., расходы по оплате услуг оценщика в размере в размере 18000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 8000 руб., штраф в размере 97595 руб. 20 коп.

Взыскивать с ООО «СЗ «СтройРезерв» (ИНН 1648051416) в пользу ФИО2 (...) неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя с ДД.ММ.ГГГГ и до дня фактической выплаты денежных средств в счет уменьшения цены договора участия в долевом строительстве в размере 1% от невыплаченной суммы расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в день.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «СтройРезерв» (ИНН 1648051416) в доход бюджета Зеленодольского муниципального района РТ государственную пошлину в размере 5363 руб. 81 коп.

С мотивированным решением лица, участвующие в деле, вправе ознакомиться 25.10.2022.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Судья Зеленодольского городского суда РТ:

Э.А. Булатова