

Дело № 2-2629/2022

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

23 ноября 2022 года

г. Зеленодольск

Зеленодольский городской суд Республики Татарстан в составе:

председательствующего судьи Левченко С.В.,

при секретаре Д.О. Камашевой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Дмитриевой М.М. к ООО «Митком» о защите прав потребителя,

установил:

Дмитриева М.М. обратилась в суд с иском к ООО «Митком» о взыскании стоимости в счет соразмерного уменьшения покупной стоимости квартиры в размере 366470 руб. 53 коп., неустойки в размере 1% от цены <адрес> руб. по 37796 руб. за каждый день, начиная с ДД.ММ.ГГГГ по день фактической выплаты ответчиком присужденного судом по делу, взыскании компенсации морального вреда в размере 30000 руб., а также судебных расходов на представителя в размере 40000 руб., на экспертизу в размере 20000 руб.; штрафа по Закону «О защите прав потребителя».

В обоснование требований истец Дмитриева М.М. указала, что по договору долевого участия № от ДД.ММ.ГГГГ она приобрела у застройщика ООО «Митком» квартиру № № в доме № к№ по <адрес>. ДД.ММ.ГГГГ качество квартиры проверено строительно-технической экспертизой, которая установила нарушения прямолинейности оконных конструкций, не соответствие нормативу качества штукатурных работ и стяжки пола в квартире, сметная стоимость устранения выявленных недостатков в квартире составила 366470 руб.53 коп. ДД.ММ.ГГГГ она направила в адрес ответчика ООО «Митком» письменную претензию с требованием выплатить сумму на устранение недостатков квартиры в сумме 366470,53 руб., стоимость проведения экспертизы в размере 20000 руб., расходы на юриста в размере 40000 руб. и компенсацию морального вреда в сумме 30000 руб. До настоящего времени ответчик требования не исполнил. В связи с чем, с ответчика подлежит взысканию неустойка, которая начинает течь с ДД.ММ.ГГГГ, исходя из стоимости квартиры 3779600 руб., и размер которой составляет  $3779600 * 1\% * \text{количество пропущенных дней} = 37796$  руб., в связи с чем, просит взыскать неустойку в размере 37796 руб. ежедневно с ДД.ММ.ГГГГ по дату фактической выплаты присужденного долга. Действиями ответчика ей был причинен моральный вред, который она оценивает в 30000 руб., также в ее пользу подлежит взысканию штраф в размере 50% по Закону о защите прав потребителей. Кроме того, она понесла расходы на оплату услуг представителя в размере 40000 руб. и на оплату экспертизы в размере 20000 руб. В связи с данными обстоятельствами она обратилась в суд с данными исковыми требованиями.

Определением Зеленодольского городского суда РТ от ДД.ММ.ГГГГ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено ООО «ПК» ТУРАЛПЛАСТ» (л.д. 104).

Истец Дмитриева М.М., представитель истца Дмитриевой М.М. -Стекольников О.А., действующий по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 170), в судебном заседании изменил исковые требования и просил уменьшить взыскание в счет соразмерного уменьшения покупной стоимости на сумму 48000 руб., остальные требования оставил без изменения, на исковых требованиях с учетом изменения настаивал, просил их удовлетворить, мотивируя доводами, изложенными в исковом заявлении.

Представитель ответчика ООО «Митком»- Мавлаутдинова С.Р., действующая по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 98), в судебном заседании с исковыми требованиями согласилась частично, а именно, согласилась с требованиями о соразмерном уменьшении выкупной цены, не признала требования о взыскании компенсации морального вреда, штрафа и неустойки, и взыскании расходов на оплату юридических услуг, в случае удовлетворения требований, просила применить ст. 333 ГК РФ и уменьшить размеры заявленных исковых требований, также просила отсрочить исполнение решения суда.

Третье лицо ООО «ПК» ТУРАЛПЛАСТ» в судебное заседание своего представителя не направил, извещен надлежаще, своих возражений не представил.

Выслушав пояснение представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 силу статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

Согласно пункту 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца в том числе соразмерного уменьшения покупной цены.

Частью 1 статьи 1 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» (далее также Федеральный закон № 214-ФЗ) предусмотрено, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее - участники долевого строительства) и, возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты - долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Из части 1 статьи 4 указанного Федерального закона следует, что по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить(создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Статьей 7 Федерального закона №214-ФЗ предусмотрено, что 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 (часть 1).

Гарантийный срок для, объекта. долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (часть 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (часть 6).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (часть 7).

Согласно части 9 статьи 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.

В соответствии с положениями вводной части Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

Потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В соответствии с положениями статьи 18 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе:

потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула);

потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены;

потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;

потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом;

отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

Потребитель вправе предъявить требования, указанные в абзацах втором и пятом пункта 1 настоящей статьи, изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру.

Таким образом, с учетом положений Федерального закона № 21 4-ФЗ, Закона о защите прав потребителей покупатель, получивший в собственность объект долевого строительства, при

обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков, вправе требовать от застройщика (изготовителя) безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их устранение.

В соответствии со статьей 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями части 3 статьи 123 Конституции Российской Федерации и статьи 12 ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В ходе судебного разбирательства установлено следующее.

ДД.ММ.ГГГГ между ООО «Митком», ответчиком по делу, и Дмитриевой М.М., истцом по делу, был заключен договор участия в долевом строительстве жилого комплекса ...» по <адрес> в <адрес> Татарстан. Жилой дом поз. 2 со встроенными нежилыми помещениями № , согласно которому застройщик обязуется в срок, предусмотренный настоящим Договором, своими силами и (или) с привлечением других лиц в соответствии с проектной документацией построить жилой комплекс «...» по <адрес> в <адрес>. Жилой дом поз. 2 со встроенными нежилыми помещениями на земельном участке площадью 13727 кв.м. с кадастровым номером № по адресу: РТ<адрес>, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию застройщик обязуется передать дольщику причитающуюся ему квартиру, а дольщик обязуется уплатить обусловленную договором цену и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию принять причитающуюся ему квартиру (л.д.48-66,67).

В пункте 4.1 и 4.4 вышеуказанного договора сторонами определена стоимость объекта долевого строительства в размере 3779600 рублей и в счет финансирования строительства квартиры дольщик вносит денежные средства после регистрации настоящего договора в следующем порядке: взнос в сумме 579600 руб. дольщик вносит в течение трех дней после регистрации настоящего договора, взнос в сумме 3200000 руб. оплачивается дольщиком за счет кредитных денежных средств, предоставленным ПАО «Сбербанк России» на основании кредитного договора № от ДД.ММ.ГГГГ. Денежные средства по договору были оплачены в полном объеме (л.д.48-66,50).

Квартира № в доме № корпус № по <адрес> была передана истцу Дмитриевой М.М. на основании акта приема-передачи квартиры от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 67).

Как усматривается из пояснений истца Дмитриевой М.М., она приобрела квартиру, расположенную по адресу: <адрес> ответчика ООО «Митком» по договору долевого участия в строительстве. ДД.ММ.ГГГГ. данная квартира была принята ею согласно акта приема-передачи. ДД.ММ.ГГГГ качество квартиры было проверено строительно-технической экспертизой, которая установила нарушения прямолинейности оконных конструкций, не соответствие нормативу качества штукатурных работ и стяжки пола в квартире, сметная стоимость устранения выявленных недостатков в квартире составила 366470,53 руб. ДД.ММ.ГГГГ она направила в адрес ответчика ООО «Митком» письменную претензию с требованием выплатить сумму на устранение недостатков квартиры в сумме 366470,53 руб., стоимость проведения экспертизы в размере 20000 руб., расходы на юриста в размере 40000 руб. и компенсацию морального вреда в сумме 30000 руб. До настоящего времени ответчик требования не исполнил. В связи с чем, с ответчика подлежит взысканию неустойка, которая начинает течь с ДД.ММ.ГГГГ, исходя из стоимости квартиры 3779600 руб., и размер которой составляет  $3779600 * 1\% * \text{количество пропущенных дней} = 37796$  руб., поэтому, просит взыскать неустойку в размере 37796 руб. ежедневно с ДД.ММ.ГГГГ по дату фактической выплаты присужденного долга. Действиями ответчика ей был причинен моральный вред, который она оценивает в 30000 руб., также в ее пользу подлежит взысканию штраф в размере 50% по Закону РФ «О защите прав потребителей». Кроме того, она понесла расходы на оплату услуг представителя в размере 40000 руб. и на оплату экспертизы в размере 20000 руб.

В подтверждение данных доводов истцом Дмитриевой М.М. были представлены следующие доказательства.

Экспертное заключение ООО «...» от ДД.ММ.ГГГГ по определению качества работ в квартире № № жилого дома № № по ул. <адрес>, согласно которого были выявлены недостатки, а именно,

качество смонтированных оконных и дверных рам не соответствует обязательным требованиям ГОСТ 23166-2021 Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия (с изм. № 1, с поправкой), качество стяжки пола не соответствует СП 29.13330.2011 Полы. Актуализированная редакция СНиП 2.03.12-88. Сметная стоимость работ по ремонту и устранению дефектов составляет 366470,53 руб. (л.д. 21-41).

Претензию, направленную ДД.ММ.ГГГГ Дмитриевой М.М. в адрес ответчика ООО «Митком», из которой усматривается, что она просила выплатить ей сумму на устранение недостатков квартиры в сумме 366470,53 руб., стоимость проведения экспертизы в размере 20000 руб., расходы на юриста в размере 40000 руб. и компенсацию морального вреда в сумме 30000 руб. (л.д.14-15,16,17-18,20).

Представитель ответчика ООО «Митком» с вышеизложенными доводами представителя истца Дмитриевой М.М. согласился частично, пояснив, что оснований для взыскания с ответчика компенсации морального вреда и штрафа не имеется, поскольку в силу п. 2 Постановления Правительства № 442 от 23.03.2022г. к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются исключительно положения Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" с учетом особенностей, установленных настоящим постановлением. Кроме того, Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479 неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 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 30 июня 2023 г. включительно. Если неустойка будет начислена, прошу применить ст. 333 ГК РФ, а также предоставить отсрочку в исполнении данного решения суда.

Определением Зеленодольского городского суда РТ от ДД.ММ.ГГГГ по данному делу была назначена строительно-техническая экспертиза, на разрешение которой были поставлены вопросы: 1. Соответствует ли качество окон, балконной двери как конструкций, а также качество их установки в квартире № № многоквартирного <адрес> корпус № по <адрес> Республики Татарстан условиям участия в долевом строительстве жилого комплекса «...» по <адрес> Республики Татарстан, жилой дом поз. 2 со встроенными нежилыми помещениями от ДД.ММ.ГГГГ, обязательным требованиям СНиП и ГОСТ? 2. Соответствует ли качество стяжки пола в квартире № № многоквартирного дома № № корпус № по <адрес> Республики Татарстан условиям участия в долевом строительстве жилого комплекса «...» по <адрес> Республики Татарстан, жилой дом поз. 2 со встроенными нежилыми помещениями от ДД.ММ.ГГГГ, обязательным требованиям СНиП и ГОСТ? 3. Какая стоимость устранения выявленных недостатков согласно действующим рыночным ценам? 4. Какая стоимость оконных конструкций подлежащих замене в указанной квартире согласно действующим рыночным ценам?, проведение экспертизы было поручено ООО «ЭКТА» (л.д. 125-126).

Согласно заключению эксперта ООО «ЭКТА» № от ДД.ММ.ГГГГ, качество левой и правой створок в жилой комнате №, качество правой створки оконного блока в жилой комнате №, качество балконной двери как конструкции, в квартире № № многоквартирного дома № № корпус № по <адрес> Республики Татарстан обязательным требованиям СП и ГОСТ не соответствуют. ГОСТ 23166-2021 «Конструкции оконные и балконные светопрозрачные ограждающие. Общие технические условия». ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей». Условиям договора участия в долевом строительстве жилого комплекса «...» по <адрес> Республики Татарстан, жилой дом поз. 2. со встроенными нежилыми помещениями от ДД.ММ.ГГГГ, соответствует. Качество установки оконных блоков, качество установки балконной двери требованиям СП и ГОСТ соответствуют. Качество стяжки пола в вышеуказанной квартире обязательным требованиям СП и ГОСТ не соответствует. Условиям договора участия в долевом строительстве жилого комплекса «...»

по <адрес> Республики Татарстан, жилой дом поз. 2. со встроенными нежилыми помещениями от ДД.ММ.ГГГГ, соответствует. Для устранения выявленных недостатков требуется выполнить замену двух створок в жилой комнате №, замену створки в жилой комнате №, замену балконной двери, ремонтные работы по устранению трещин стяжки пола в жилых комнатах №, №, в коридоре. Стоимость устранения выявленных недостатков согласно действующим рыночным ценам составляет 45636 руб. 23 коп. Ввиду того, что конструкции оконных блоков, балконных дверей подлежат выбраковке и непригодны для дальнейшего использования, определить их стоимость не представляется возможным (л.д. 132-164,154).

Истец Дмитриева М.М. и представитель ответчика ООО «Митком» согласились с данным заключением эксперта по строительно-технической экспертизе.

Суд, оценив данное заключение строительно-технической экспертизы по правилам, установленным статьей 67 ГПК РФ, принимает его в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства, поскольку исследования проведены на основании материалов дела, визуального осмотра, нормативных и методических источников. Кроме того обстоятельств, свидетельствующих о заинтересованности эксперта в исходе дела, не установлено, заключение эксперта является полным, не содержит неясностей, взаимоисключающих выводов.

Исходя из анализа исследованных доказательств, суд приходит к выводу о том, что в ходе судебного разбирательства нашел свое подтверждение факт имеющихся в квартире истца строительных недостатков, в силу чего требование истца о взыскании с ответчика в счет соразмерного уменьшения покупной стоимости квартиры денежной суммы в размере 45636,23 руб. является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

В соответствии со статьей 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей" (далее - Закон 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 пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Как следует из разъяснений, изложенных в Обзоре судебной практики Верховного суда РФ № 2 (2022), утвержденном Президиумом Верховного суда Российской Федерации от 12.10.2022, поскольку Законом № 214-ФЗ вопрос о взыскании компенсации морального вреда не урегулирован, то к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства гражданину, заключившему договор участия в долевом строительстве исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются положения ст. 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-I "О защите прав потребителей".

Учитывая то, что неправомерными действиями ООО «Митком» истцу причинен моральный вред, то в силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» требование Дмитриевой М.М. о взыскании компенсации морального вреда с учетом степени вины ООО «Митком», степени нравственных страданий Дмитриевой М.М. подлежит удовлетворению в размере 5000 рублей.

В соответствии со статьей 22 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной

цены товара, возмещение расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 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.

Как установлено ранее, истец обращалась к ответчику с претензией о выплате денежных средств в счет устранения строительных недостатков.

Постановлением Правительства № 479 от 26 марта 2022 года «Об установлении особенностей применения неустойки...» неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 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 (с 29 марта 2022 года) до 30 июня 2023 г. включительно. 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 30 июня 2023 г. включительно.

В части требований о взыскании неустойки по день фактического исполнения ответчиком обязательства по оплате денежных средств суд приходит к следующим выводам.

Как следует из пункта 1 статьи 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 неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара за каждый день просрочки.

Согласно разъяснению, изложенному в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее также постановление Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 года № 7), по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки либо ее сумма может быть ограничена.

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. 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 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

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

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 456 рублей 36 коп. в день, начиная с ДД.ММ.ГГГГ (с учетом положений Постановления Правительства №479 от 26 марта 2022 года) по день фактического исполнения обязательства по оплате денежных средств.

Вместе с тем, учитывая, что неустойка может быть снижена судом только по обоснованному заявлению ответчика и в исключительных случаях с учетом конкретных обстоятельств допущенного нарушения, размер присужденной неустойки на будущее время в данном случае не может быть снижен по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом суд учитывает, что в силу пункта 5 статьи 28 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Неустойка за период с ДД.ММ.ГГГГ по день фактического исполнения по оплате денежных средств не может превышать 45636 руб. 23 коп.

Требования истца Дмитриевой М.М. о взыскании штрафа в соответствии с положениями Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 «О защите прав потребителей» удовлетворению не подлежат в силу следующего.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1,2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК РФ), Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей либо Закон), другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" в части, не урегулированной специальным законом-Федеральным законом о долевом участии.

В сфере градостроительства Федеральный закон предусматривает права Правительства Российской Федерации в 2022 году принимать решения, предусматривающие, в том числе применение мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по



договорам участия в долевом строительстве, передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства и другие особенности в сфере регулирования градостроительной деятельности и долевого участия в строительстве.

В части 9 статьи 4 указанного Федерального закона предусмотрено, что 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

Постановлением Правительства Российской Федерации № 479 от 26.03.2022 года предусмотрено, что неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 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 30 июня 2023 г. включительно.

Поскольку штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя является по своей сути финансовой санкцией за нарушение обязательств, он не подлежит взысканию на основании Постановления Правительства Российской Федерации №479 от 26.03.2022.

В соответствии со статьей 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу статьи 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся:

суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам;

расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации;

расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд;

расходы на оплату услуг представителей;

расходы на производство осмотра на месте;

компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса;

связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами;

другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно 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.

Правила, изложенные в части первой настоящей статьи, относятся также к распределению судебных расходов, понесенных сторонами в связи с ведением дела в апелляционной, кассационной и надзорной инстанциях.

На основании части 1 статьи 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.

В соответствии со статьей 101 ГПК РФ, при отказе истца от иска понесенные им судебные расходы ответчиком не возмещаются. Истец возмещает ответчику издержки, понесенные им в связи с ведением дела. В случае, если истец не поддерживает свои требования вследствие добровольного удовлетворения их ответчиком после предъявления иска, все понесенные истцом по делу судебные расходы, в том числе расходы на оплату услуг представителя, по просьбе истца взыскиваются с ответчика.

В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» к судебным издержкам относятся расходы, которые понесены лицами, участвующими в деле, включая третьих лиц, заинтересованных лиц в административном деле (статья 94 ГПК РФ, статья 106 АПК РФ, статья 106 КАС РФ).

Перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, административным истцом, заявителем (далее также - истцы) в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления, административного искового заявления, заявления (далее также - иски) в суд, 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, связанные с легализацией иностранных официальных документов, обеспечением нотариусом до возбуждения дела в суде судебных доказательств (в частности, доказательств, подтверждающих размещение определенной информации в сети "Интернет"), расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска, его подсудность.

Как разъяснено в пунктах 11, 12 и 13 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 г. № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК 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).

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.

Для определения стоимости устранения выявленных недостатков истцом Дмитриевой М.М. были понесены расходы в размере 18000 рублей, что подтверждается договором на оказание услуг № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 43-46); квитанция ООО «...» от ДД.ММ.ГГГГ к договору на оказание услуг № от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 47).

Данные расходы суд признает необходимыми, произведенными в связи с рассмотрением настоящего гражданского дела и подлежащими возмещению ответчиком и с учетом удовлетворения требований об уменьшении покупной цены в полном объеме, расходы на проведение оценки в размере 18000 рублей подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Кроме того, при подаче искового заявления истцом Дмитриевой М.М. были понесены расходы на оплату услуг представителя в сумме 20000 рублей, что подтверждается соглашением на оказание консультационно-юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 177-179); актом приема-передачи услуг от ДД.ММ.ГГГГ по соглашению на оказание консультационно-юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 179 оборот).

Учитывая положения вышеприведенных норм права, а также доказательства, которые представил истец Дмитриева М.М. в подтверждение судебных расходов, которые она понесла при рассмотрении данного гражданского дела, суд приходит к выводу, что требования истца о возмещении расходов по оплате услуг представителя подлежат удовлетворению, а именно, в размере 20000 руб.

В силу 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 п. 3 ст. 17 Закона РФ "О защите прав потребителей", п. п. 4 п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины.

Поскольку истец при подаче данного иска от уплаты государственной пошлины освобожден, государственная пошлина в размере 1719 руб. 09 коп. подлежит взысканию с ответчика в доход государства.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 55-57, 88,94, 98, 100, 101, 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования Дмитриевой М.М. удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Митком» (ИНН №) в пользу Дмитриевой М.М. (паспорт № выдан Отделом УФМС России по <адрес> в <адрес> ДД.ММ.ГГГГ) в счет соразмерного уменьшения покупной стоимости <адрес> руб. 23коп., неустойку в размере 456 руб. 36 коп. в день, начиная с ДД.ММ.ГГГГ по день фактического исполнения обязательства по выплате денежных средств, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в размере 20000 руб. и по оплате услуг эксперта в размере 18000 руб.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «Митком» (ИНН №) госпошлину в бюджет муниципального образования <адрес> в размере 1719 руб. 09 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Верховный суд РТ в течение месяца через Зеленодольский городской суд РТ.

С мотивированным решением лица, участвующие в деле могут ознакомиться ДД.ММ.ГГГГ.

Судья: