**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

ДД.ММ.ГГ года г.о.Люберцы

Люберецкий городской суд в составе председательствующего федерального судьи Шкаленковой М.В., при секретаре Червоной А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1ой Т. С. к ООО «Специализированный застройщик «+++» о взыскании стоимости устранения недостатков, морального вреда, неустойки, штрафа, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец ФИО1а Т.С. обратилась в суд с иском, уточненным в ходе судебного разбирательства, к ООО «СЗ «+++», мотивируя свои требования тем, что ДД.ММ.ГГ между ней и ООО «+++» был заключен договор участия в долевом строительстве № № многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность <адрес> по адресу: <адрес><адрес>. Квартира получена истцом по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГ.

В период гарантийного срока в квартире истцом были обнаружены строительные недостатки и дефекты.

Согласно экспертному исследованию № № от ДД.ММ.ГГ, проведенному специалистами ООО «ЭПЦ», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 323 933 руб.

ДД.ММ.ГГ истец обратилась к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако ее требования остались без удовлетворения.

Уточнив исковые требования после проведения по делу судебной экспертизы, истец просит взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков квартиры в размере 228 077 руб., неустойку за нарушение срока удовлетворения требований **потребителя**в размере по 6842 руб. за каждый день просрочки, начиная с ДД.ММ.ГГ по день фактического исполнения ответчиком обязательств, компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф, расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 50 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 40 000 руб., почтовые расходы в размере 856 руб.

Истец ФИО1а Т.С. в судебное заседание не явилась, извещена. Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал, заключение судебной экспертизы не оспаривал.

Ответчик: Представитель ООО «СЗ «+++» в судебное заседание не явился, извещен, представил письменные возражения относительно заявленных исковых требований, а также просит предоставить отсрочку исполнения решения до ДД.ММ.ГГ.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Согласно ст. [15 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-15/) лицо, **право**которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье **право**нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного **права**, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его **право**не было нарушено (упущенная выгода).

В соответствии со ст. [1069 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-59/ss-1_7/statia-1069/) вред, причиненный имуществу гражданина подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В силу ч. 1 ст. [4](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#1vhM9hnB4Jxj) Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

В соответствии со ст. [10](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#CwEvN3YOTPQr) Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии со ст. 7 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч.1).

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.

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 (ч.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 (ч.7).

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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГ между истцом Комковой Т.С. и ООО «+++» был заключен договор участия в долевом строительстве № № многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство, ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность <адрес> по адресу: <адрес><адрес>.

В соответствии с п. 5.3 Договора гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа по передаче помещения в объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

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

Согласно п. 3 Приложения 3 к Договору участия в долевом строительстве, гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год со дня передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, либо составления застройщиком одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Квартира получена истцом по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГ.

В период гарантийного срока в квартире истцом были обнаружены строительные недостатки и дефекты.

Согласно экспертному исследованию № № от ДД.ММ.ГГ, проведенному ООО «ЭПЦ», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 323 933 руб.

ДД.ММ.ГГ истец обратилась к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако ее требования остались без удовлетворения.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика судом назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам АНО «ЦСИ «РиК».

Согласно заключению эксперта № от ДД.ММ.ГГ, объект долевого строительства по адресу: <адрес>, <адрес>, <адрес>, условиям договора долевого участия от ДД.ММ.ГГ, техническим и градостроительным регламентам и иным обязательным требованиям не соответствует. Выявленные несоответствия и перечень недостатков, возникших в результате работ, произведенных застройщиком, представлены в таблице № настоящего заключения.

Стоимость восстановительного ремонта квартиры по указанному адресу для устранения выявленных дефектов составляет 228 077,56 руб.

У суда не имеется оснований не доверять представленному заключению эксперта, поскольку последний обладает соответствующим образованием и квалификацией, был предупрежден об уголовной ответственности по ст. [307 УК РФ](https://sudact.ru/law/uk-rf/osobennaia-chast/razdel-x/glava-31/statia-307/) за дачу заведомо ложного заключения. Экспертное заключение составлено с осмотром квартиры истца, объективно отражает все недостатки и дефекты, имеющиеся в квартире.

В силу статьи [56 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/) каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства, доказательств обратного стороной ответчика в материалы дела не представлено, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика в пользу истца 228 077 руб. в счет расходов на устранение недостатков квартиры.

В отношении требований о взыскании неустойки, суд приходит к следующему.

Согласно ст. [22](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#WJNovejKAkxg) Закона РФ «О **защите прав потребителей**» требования **потребителя**о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении 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.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку в соответствии с п. 5 ст. [28](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#0Stn6LkqH2xr) Закона РФ «О **защите прав потребителей**».

Принимая во внимание, что расходы на устранение недостатков истцом фактически не понесены, суд полагает, что неустойка должна определяться с размере 1% за каждый день просрочки в соответствии с п. 1 ст. [23](https://sudact.ru/law/koap/razdel-iii/glava-23/statia-23.49_2/) Закона РФ «О **защите прав потребителей**».

В соответствии с п. 1 с. 23 Закона РФ «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.

ДД.ММ.ГГ ответчику была вручена претензия с требованием о безвозмездном устранении всех недостатков в квартире в течение 10 календарных дней. Претензия осталась без удовлетворения.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с ДД.ММ.ГГ по день фактического исполнения обязательств.

Вместе с тем, частью 1 Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГ № «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, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектом недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве», 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: в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до ДД.ММ.ГГ

Указанное Постановление Правительства РФ вступило в силу ДД.ММ.ГГ.

Принимая во внимание, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", на основании ч. 1 Постановления Правительства РФ № от ДД.ММ.ГГ не включается период, исчисляемый с ДД.ММ.ГГ до ДД.ММ.ГГ, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика неустойки с ДД.ММ.ГГ по день фактического исполнения ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, в размере 2280,77 рублей за каждый день просрочки, но не более 228 077 рублей.

Согласно ст. [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона РФ «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.

Суд определяет размер компенсации морального вреда ФИО1ой Т.С. в 10 000 руб., поскольку при определении размера компенсации морального вреда суд учитывает степень нравственных страданий истца, степень вины нарушителя, обстоятельства причинения вреда и руководствуется принципом разумности и справедливости.

Кроме того, в силу ст. [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона РФ «О **защите прав потребителей**» за нарушение **прав потребителей**изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед **потребителем**. Требования **потребителя**об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке.

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**.

Таким образом, истец имеет **право**на взыскание с ответчика штрафа за отказ в удовлетворении требований в добровольном порядке.

Вместе с тем, в соответствии со ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/), суд приходит к выводу о несоразмерности размера штрафа последствиям нарушения обязательства, размер штрафа подлежит уменьшению до 50 000 рублей, учитывая, что объект долевого строительства передан истцу, ответчиком предпринимались действия по исполнению обязательств по договору. В части требований, превышающих взысканную сумму штрафа, надлежит отказать.

В соответствии со ст. [100 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-100/) с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 руб. Суд находит данную сумму разумной и достаточной.

В соответствии со ст. [98 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/) с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 35 204,34 руб., почтовые расходы в размере 856 рублей, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в соответствии со ст. [103 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) она подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в размере 5780,77 руб.

Заявление ответчика об отсрочке исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГ суд полагает подлежащим удовлетворению в силу следующего.

Согласно ст. [203 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-203/) суд, рассмотревший дело, по заявлениям лиц, участвующих в деле, судебного пристава-исполнителя исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств **вправе**отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

Как разъяснено в п. 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", по смыслу положений ст. 37 Закона об исполнительном производстве, ст. [434 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-vii/statia-434/), ст. [358 КАС РФ](https://sudact.ru/law/kas-rf/razdel-viii/glava-38/statia-358/) и ст. [324 АПК РФ](https://sudact.ru/law/apk-rf/razdel-vii/statia-324/) основаниями для предоставления отсрочки или рассрочки исполнения исполнительного документа могут являться неустранимые на момент обращения в суд обстоятельства, препятствующие исполнению должником исполнительного документа в установленный срок. Вопрос о наличии таких оснований решается судом в каждом конкретном случае с учетом всех имеющих значение фактических обстоятельств, к которым, в частности, могут относиться тяжелое имущественное положение должника, причины, существенно затрудняющие исполнение, возможность исполнения решения суда по истечении срока отсрочки. При предоставлении отсрочки или рассрочки судам необходимо обеспечивать баланс **прав**и законных интересов взыскателей и должников таким образом, чтобы такой порядок исполнения решения суда отвечал требованиям справедливости, соразмерности и не затрагивал существа гарантированных **прав**лиц, участвующих в исполнительном производстве, в том числе **права**взыскателя на исполнение судебного акта в разумный срок (абзацы первый, второй и третий п. 25 названного постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации).

Согласно ч. 1 Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГ № «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, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектом недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве», в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до ДД.ММ.ГГ.

Принимая во внимание вышеизложенное, суд полагает предоставить ООО «СЗ «+++» отсрочку исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГ.

Руководствуясь, ст. [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/) - [198 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-198/), суд

**РЕШИЛ:**

Иск ФИО1ой Т. С. к ООО «Специализированный застройщик «+++» о взыскании стоимости устранения недостатков, морального вреда, неустойки, штрафа, судебных расходов, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «+++» в пользу ФИО1ой Т. С. стоимость расходов на устранение недостатков квартиры в размере 228077 руб., моральный вред 10000 рублей, расходы на представителя 15000 рублей, расходы за проведение исследования в сумме 35 204,34 рублей, штраф в сумме 50000 руб., почтовые расходы в сумме 856 руб.

Взыскивать с ООО «Специализированный застройщик «+++» в пользу ФИО1ой Т. С. неустойку в размере 2280,77 рублей (1% от 228077 рублей) за каждый день просрочки с ДД.ММ.ГГ до дня фактического исполнения, но не более в общей сумме 228077 рублей.

В удовлетворении иска в остальной части, свыше взысканных сумм, отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «+++» в доход бюджета городского округа Люберцы Московской области госпошлину в размере 5780,77 рублей.

Предоставить ООО «Специализированный застройщик «+++» отсрочку исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГ

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья М.В.Шкаленкова