Дело № 2-4649/2021

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

09 июня 2021 года                                                  г. Одинцово

Одинцовский городской суд Московской области в составе

председательствующего судьи                      Ужакиной В.А.

при секретаре                                                  Воробьевой М.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Радченко Михаила Геннадьевича к АО « СЗ «ПИК-Регион» о защите прав потребителя,

                                                   УСТАНОВИЛ:

        Истец обратился в суд с иском к ответчику АО «Первая Ипотечная Компания - Регион» с учетом уточнений о взыскании убытков в размере 369 231 руб. 13 коп., компенсации морального вреда в размере 20 000 руб. 00 коп., штрафа в размере 50% от присужденной в пользу истца суммы.

        В обоснование заявленных требований указал, что 10.05.2019 г. между Радченко М.Г. и АО «ПИК-Регион» № Один1-1.5(кв)-1/5/6(1) (АК) участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Предметом договора являлась постройка и введение в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, в том числе, передача квартиры №, расположенной по адресу: АДРЕС Данная квартира получена по акту приема-передачи – 05.11.2020 г. Свои требования мотивировал тем, что объект долевого участия передан с недостатками, на устранение которых необходима заявленная сумма. Поскольку застройщик не устранил недостатки, не выплатил денежные средства, вынужден обратиться в суд. Договором установлен гарантийный срок на жилой дом - 5 лет. По инициативе Истца была проведена экспертиза ООО «Экспертиза и консалтинг». На основании Заключения эксперта в квартире № № расположенной по адресу: АДРЕС имеются строительные дефекты. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 375 151 руб. 49 коп. Ответчику была направлена претензия о добровольном (внесудебном) урегулировании спора. Однако ответа на претензию в адрес истца не поступало.

        Истец в судебное заседание не явился, извещался надлежащим образом, в суд направил своего представителя, который в представленном в адрес суда заявлении на уточненном иске настаивал в полном объеме и просил рассмотреть дело без его участия,

        Представитель ответчика АО «СЗ "Первая Ипотечная Компания-Регион" в судебное заседание представителя не направил, представила письменные возражения, в которых просила в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме. В случае удовлетворения иска просила применить к требованиям о взыскании штрафа положения статьи 333 ГК РФ.

         В порядке статьи 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствии не явившихся лиц, участвующих в деле и извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

         Оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

         Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

         В соответствии с п. 1,2 ст. 15 ГК РФ 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).

         Согласно ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-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.

         В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) 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:

-    безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

-    соразмерного уменьшения цены договора;

-    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.

          В судебном заседании установлено, что 10.05.2019 г. между Радченко М.Г. и АО «ПИК-Регион» был заключен предварительный договор № Один1-1.5(кв)-1/5/6(1) (АК) участия в долевом строительстве многоквартирного дома. Предметом договора являлась постройка и введение в эксплуатацию жилого многоквартирного дома, в том числе, передача квартиры №, расположенной по адресу: АДРЕС (л.д. 10-26).

       Данная квартира принята истцом по акту приема-передачи – 05.11.2020 г.

       Истцом выявлены строительные недостатки, которые ответчик не устранил. Договором установлен гарантийный срок на жилой дом - 5 лет.

По инициативе истца была проведена экспертиза ООО «Бюро независимой оценки и экспертизы».

На основании заключения эксперта в квартире № расположенной по адресу: АДРЕС, имеются строительные дефекты. Стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 375 151 руб. 49 коп. имеются строительные дефекты.

16.02.2021 г. истцом ответчику направлена претензия о добровольном (внесудебном) урегулировании спора, которая оставлена ответчиком без исполнения. (л.д. 29-34).

         По ходатайству ответчика в рамках судебного разбирательства проведена судебная экспертиза, производство которой было поручено ООО «Столичный центр экспертизы и оценки».

         Согласно заключению судебной экспертизы причиной выявленных недостатков, в квартире № расположенной по адресу: АДРЕС являются некачественно выполненные строительно-монтажные работы; стоимость отделочных работ и материалов, необходимых для устранения выявленных строительных недостатков в квартире № расположенной по адресу: АДРЕС, составляет: 369 231,13 руб.

         Оснований не доверять заключению судебной экспертизы у суда не имеется, поскольку экспертиза проведена лицом, обладающим специальными познаниями, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Выводы эксперта научно обоснованы, мотивированы, согласуются с материалами гражданского дела, не допускают двойного толкования. Заключение составлено в соответствии с требованиями ст. 86 ГПК РФ и ФЗ РФ от 31.05.2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации".

Учитывая, что в судебном заседании установлено, что квартира была передана истцу с недостатками, требуется необходимость в их устранении, исковые требования истец не уточнял, суд приходит к выводу об удовлетворении требований истца и взыскании с ответчика в пользу истца в счет убытков 369 231 руб. 13 коп.

          В соответствии с пунктом 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Таким образом, в части компенсации морального вреда и взыскании штрафа суд считает необходимым применить Закон «О защите прав потребителей».

Согласно ст. 15 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, руководствуясь положениями ст. 15 Закона "О защите прав потребителей" приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда, поскольку ответчиком были нарушены права истца, как потребителей.

С учетом положений ст. ст. 1099 - 1101 ГК РФ и обстоятельств дела суд определяет размер компенсации морального вреда в сумме 5000 руб. 00 коп.

Согласно ч.6 ст. 13 Закона РФ «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.

Радченко М.Г. обратился к ответчику с претензией о возмещении убытков в размере стоимости устранения недостатков, однако ответчик отказался удовлетворить его требование в досудебном порядке, в связи с чем в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 187 115 руб. 57 коп.

В соответствии с п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения.

Правила ст. 333 ГК РФ предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства и наличии уважительных причин нарушения обязательств.

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения № 263-О от 21.12.2000, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки (штрафа) последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Принимая во внимание изложенное, суд полагает, что при определении суммы штрафа с учетом положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, должны учитываться все существенные обстоятельства дела, в том числе, длительность допущенной ответчиком просрочки нарушения обязательства, последствия нарушения обязательства, а также компенсационная природа штрафа.

Оценив собранные по делу доказательства, в том числе заявление ответчика о применении к возникшим между сторонами правоотношениям положений ст. 333 ГК РФ, учитывая срок неисполнения ответчиком обязательств, баланс законных интересов обеих сторон по делу, последствия нарушения обязательств, значимость предмета договора для истца, характер последствий неисполнения обязательств, суд приходит к выводу о несоответствии подлежащего взысканию штрафа последствиям нарушения обязательств и считает возможным снизить размер штрафа до 100000 руб. 00 коп.

         В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 7192 руб.

Руководствуясь ст. ст. 12, 194-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

    Исковые требования Радченко Михаила Геннадьевича к АО «СЗ «ПИК-Регион» о защите прав потребителя - удовлетворить частично.

           Взыскать с АО «СЗ «ПИК-Регион» в пользу Радченко Михаила Геннадьевича денежные средства в счет расходов на устранение недостатков в размере 369231 руб. 13 коп., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб. 00 коп., штраф в размере 100000 руб. 00 коп.

        Взыскать с АО «СЗ «ПИК-Регион» в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме 7192 руб. 00 коп.

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

     Федеральный судья                                           В.А. Ужакина

       В окончательной форме решение составлено 10.06.2021 г.