**РЕШЕНИЕ**

**Именем Российской Федерации**

дата адрес

Лефортовский районный суд адрес в составе:

председательствующего судьи Войцехович Н.В.,

при секретаре судебного заседания фио,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-53/дата (УИД77RS0014-02-2021-007298-12) по иску Эпштайн Олеси Владимировны к наименование организации о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец Эпштайн О.В. обратилась в суд с иском к наименование организации (далее наименование организации) о защите прав потребителей, мотивировав свои требования тем, что дата между истцом и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве № РП2-Б2/ДДУ-01-25-251/ВЦ-6-БСТ. Объект долевого строительства передан истцу дата. В период эксплуатации истцом были выявлены недостатки квартиры. С целью определения качества выполненных застройщиком работ истцом организовано проведение независимой экспертизы. Согласно выводам эксперта стоимость устранения выявленных дефектов составила сумма

С учетом изложенного истец, уточнив требования, просит взыскать с ответчика в свою пользу расходы на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере сумма, неустойку за нарушение срока передачи квартиры в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф.

Истец Эпштайн О.В. в судебное заседание не явилась, извещена надлежащим образом, обеспечила явку своего представителя фио, который в судебном заседании на удовлетворении исковых требований настаивал.

Представитель наименование организации фио в судебноезаседание явился, представил возражения на исковое заявление, согласно которым просил в иске отказать, в случае удовлетворения исковых требований просил применить положения ст. 333 ГК РФ к штрафным санкциям.

Выслушав лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, проверив письменные материалы дела, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу требований [ст. 309](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=320453&dst=101540&fld=134&date=17.01.2021) ГК РФ 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно [ст. 310](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=320453&dst=10513&fld=134&date=17.01.2021) ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с [частью 1 статьи 4](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=CD8FE45D287943AD966727D0099F67CB&req=doc&base=LAW&n=314373&dst=169&fld=134&date=20.11.2020) Федерального закона от дата № 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 Федерального закона от дата № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее 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.

Согласно [п. 1 ст. 8](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=327803&dst=100466&fld=134&date=17.01.2021) Федерального закона от дата № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ч. 1 ст. 12 Федерального закона от дата № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с [ч. 1 ст. 7](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=327803&dst=100243&fld=134&date=17.01.2021) Федерального закона от дата № 214-ФЗ 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) указанных в [части 1 настоящей статьи](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=327803&dst=100243&fld=134&date=17.01.2021) 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 (ч. 2).

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 (ч. 5).

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 5.1).

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 (ч. 6).

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 (ч. 7).

В силу [статьи 1](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=329331&dst=100017&fld=134&date=17.01.2021) Закона РФ от дата № 2300-1 «О защите прав потребителей», отношения в области защиты прав потребителя регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, [Законом](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=329331&date=17.01.2021) Российской Федерации «О защите прав потребителей», а также принимаемыми в соответствии с ним иными федеральными законами и правовыми актами Российской Федерации.

Согласно [п. 9 ст. 4](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=327803&dst=100032&fld=134&date=17.01.2021) Федерального закона от дата № 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](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=327803&date=17.01.2021).

В соответствии со [ст. 4](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=3C438FE3C717FF8083A4F3B04508554A&req=doc&base=LAW&n=329331&dst=100024&fld=134&date=17.01.2021) Закона РФ «О защите прав потребителей» продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

В ходе судебного разбирательства установлено и следует из материалов дела, что дата между ответчиком наименование организации (застройщик) и истцом Эпштайн О.В. (участник) заключен договор участия в долевом строительстве № РП2-Б2/ДДУ-01-25-251/ВЦ-6-БСТ, согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома передать Объект, расположенный в Многоквартирном жилом доме, Участнику, а Участник обязался уплатить обусловленную настоящим Договором цену и принять Объект по Акту приема-передачи Объекта при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного жилого дома.

Многоквартирным жилым домом, согласно п. 1.1. договора, является корпус Б02 в составе жилого комплекса «Многоквартирные жилые дома переменной этажности с подземной автостоянкой (2-ая очередь строительства 3-й пусковой комплекс) по адресу: адрес, строящийся на арендованном застройщиком земельном участке.

Объектом долевого строительства является жилое помещение, входящее в состав многоквартирного жилого дома корпус Б02 (п. 1.2 договора).

В силу п. 3.2 договора участия в долевом строительстве цена договора определяется как произведение ориентировочной (проектной) общей площади объекта и стоимости одного квадратного метра площади объекта и составляет сумма

Обязательства по договору в части оплаты цены договора исполнены истцом в полном объеме, что не оспаривалось ответчиком.

Согласно п.5.1 договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – адрес дата.

Дополнительное соглашение об изменении срока передачи объекта долевого строительства между сторонами не заключалось, доказательств обратного не представлено.

Жилое помещение передано истцу на основании передаточного акта дата.

Согласно ч. 1 ст. 12 Федерального закона от дата № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что договорные обязательства ответчиком своевременно не исполнены, в связи с чем, на него возлагается ответственность за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи гражданину – участнику долевого строительства – объекта долевого строительства в виде уплаты неустойки (пени) в размере, определенном в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от дата № 214-ФЗ.

Согласно ч.ч. 5-6 ст. 8 Федерального закона от дата № 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи).

При этом в силу ч. 2 ст. 7 указанного Федерального закона, 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.

Поскольку истец исполнил вышеперечисленные требования Федерального закона от дата № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в установленный договором срок ответчик свои обязательства не исполнил, каких-либо дополнительных соглашений о переносе срока передачи объекта долевого участия сторонами не заключалось, односторонний передаточный акт ответчиком не составлялся, то обстоятельств, освобождающих наименование организации от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, судом не установлено и имеются все законные основания для взыскания с ответчика неустойки за просрочку исполнения своих обязательств.

Из условий рассматриваемого договора участия в долевом строительстве следует, что объект долевого строительства подлежал передаче истцу - адрес дата, то есть не позднее дата.

Поскольку на дата объект долевого строительства истцу не был передан, то у последнего возникло право с указанной даты по начислению предусмотренной [ст. 6](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?rnd=4B5C4E562BA0AD8943C28AC02D365893&req=doc&base=LAW&n=357145&dst=100040&fld=134&date=14.01.2021) Федерального закона № 214-ФЗ неустойки.

Согласно Указанию Банка России от дата № 3894-У с дата Банком России самостоятельное значение ставки рефинансирования Банка России не устанавливается, данное значение приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

По состоянию на дата значение ключевой ставки Банка России составляло 6,25 % годовых.

Таким образом, размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с дата по дата составляет сумма (7332815,75 ×39× 2 × 1/300 × 6.25% ).

Ответчиком заявлено о применении к требованиям истца о взыскании неустойки и штрафа положений ст. 333 ГК РФ.

При рассмотрении вопроса о размере неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд исходит из того, что на основании ст. 333 ГК РФ суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения от дата № 263-О, 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. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, – на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание стоимость объекта недвижимого имущества, период допущенной ответчиком просрочки исполнения обязательств, степень вины ответчика, характер и последствия нарушения прав истца, исходя из принципов разумности, справедливости, с учетом баланса интересов обеих сторон, суд находит возможным в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ уменьшить размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства до сумма, поскольку заявленная ко взысканию истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

Как указывает истец, в период эксплуатации квартиры обнаружены недостатки.

С целью определения качества выполненных застройщиком работ по инициативе истца была проведена независимая строительно-техническая экспертиза объекта долевого строительства.

Согласно представленному истцом экспертному заключению наименование организации по строительно-технической экспертизе на объекте, расположенном по адресу: адрес, кв.251Т, ремонтно-отделочные работы, выполненные в квартире, не соответствуют требованиям действующих строительных норм. Подробное описание зафиксированных нарушений, дефектов и повреждений приведено в Таблице 1 исследовательской части. Стоимость устранения зафиксированных дефектов и повреждений составляет сумма

Истец направила в адрес ответчика претензию с требованием об уплате стоимости устранения строительных недостатков объекта долевого строительства, однако требования оставлены без удовлетворения.

Определением суда от дата, по ходатайству представителя ответчика, была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено наименование организации.

Согласно заключению эксперта № 2-3455/дата, в квартире, расположенной по адресу: адрес, кв.251Т, имеются недостатки (дефекты) в части соответствия строительным нормам и правила. Выявленные недостатки подробно описаны и проиллюстрированы в исследовательской части заключения в таблице № 1. Причиной возникновения выявленных недостатков (дефектов) является некачественно выполненные строительно-монтажные работы. Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков (дефектов) составляет сумма

Суд, оценивая данное заключение эксперта, приходит к выводу, что оно оформлено надлежащим образом, соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ, научно обосновано, выводы эксперта представляются суду ясными и понятными. Экспертное исследование полностью соответствует требованиям гражданско-процессуального закона и ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», удостоверено подписью проводившего его эксперта, стаж работы и квалификация которого, не вызывает у суда сомнений в части компетенции, и скреплено печатью учреждения, в котором оно проводилось, эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Таким образом, суд приходит к выводу о том, что требования истца в части взыскания с ответчика расходов на устранение недостатков в переданном ей по договору долевого участия объекте долевого строительства являются обоснованными и подлежат удовлетворению в сумме сумма

Оснований для освобождения ответчика от ответственности судом не установлено.

Разрешая требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда, суд исходит из того, что в данной части на спорные правоотношения распространяются положения Закона Российской Федерации от дата № 2300-1 «О защите прав потребителей».

При решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя; размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае определяется судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от дата № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Принимая во внимание, что в судебном заседании нашел подтверждение факт ненадлежащего исполнения ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу о том, что требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда подлежит удовлетворению частично. С учетом требований разумности, соразмерности и справедливости суд определяет размер данной компенсации равным сумма

Так как ответчик в добровольном порядке законные требования истца не исполнил, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ от дата № 2300-1 «О защите прав потребителей».

При рассмотрении вопроса о соразмерности штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», последствиям нарушенного обязательства, суд приходит к выводу о том, размер штрафа подлежит уменьшению в соответствии со ст. 333 ГК РФ, поскольку взыскание штрафа в полном объеме будет несоразмерно последствиям нарушенного ответчиком обязательства.

При таких обстоятельствах суд полагает, что в данной ситуации справедливым и разумным размером штрафа, подлежащим взысканию с ответчика в пользу истца в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», будет являться денежная сумма в размере сумма

Учитывая, что в соответствии с пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36 НК РФ истец был освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд, в силу ч. 1 ст. 98 и ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, а также учитывая положения п. 21 постановления Пленума Верховного Суда РФ от дата № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», с ответчика в доход бюджета субъекта Российской Федерации – города федерального значения Москва подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, то есть в размере сумма

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

исковые требования Эпштайн Олеси Владимировны к наименование организации о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа – удовлетворить частично.

Взыскать с наименование организации в пользу Эпштайн Олеси Владимировны расходы по устранению недостатков объекта долевого строительства в размере сумма, неустойку в размере сумма, компенсацию морального вреда в размере сумма, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере сумма

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с наименование организации в доход бюджета субъекта РФ – города федерального значения Москва государственную пошлину в размере сумма

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Лефортовский районный суд адрес в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья Н.В. Войцехович