

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

13 апреля 2021 года

г. Москва

Зеленоградский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Абалакина А.Р.

при секретаре судебного заседания,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-117/2021 по исковому заявлению [REDACTED] к [REDACTED] об обязанности устранить недостатки, взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

установил:

Истец [REDACTED] обратился в суд с указанным иском, а также уточненными исковыми требованиями к [REDACTED], указав, что [REDACTED] между [REDACTED] и [REDACTED] заключен договор участия в долевом строительстве № [REDACTED], согласно условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства со следующими характеристиками: условный номер [REDACTED], назначение: жилое помещение, номер подъезда: [REDACTED], этаж: [REDACTED], номер на площадке: [REDACTED], общая площадь (проектная): [REDACTED] кв.м., количество комнат: [REDACTED], площадь лоджии (проектная): [REDACTED] кв.м. (площадь лоджии (проектная) рассчитана с применением понижающего коэффициента – [REDACTED]; общая приведённая площадь (проектная): [REDACTED] кв.м., расположение по строительному адресу: [REDACTED]. [REDACTED] между истцом и ответчиком был подписан передаточный акт к договору участия в долевом строительстве. Согласно которому во исполнение данного договора застройщик передал, а участник долевого строительства принял объект долевого строительства – квартиру, расположенную по почтовому адресу: [REDACTED]. После передачи квартиры истцом выявлены недостатки (дефекты) в данном жилом помещении, а именно: щели на потолке в лоджии, которые не соответствуют качеству договора и не были согласованы застройщиком с участником долевого строительства.

На основании изложенного, с учетом уточнения требований иска, истец просит обязать ответчика [REDACTED] устранить недостатки объекта долевого строительства, в виде зазора (сквозной щели) между верхним элементом сандрика и остеклением лоджии, расположенного по адресу: [REDACTED] с составлением соответствующего акта выполненных работ; взыскать с [REDACTED] неустойку за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства в размере [REDACTED]; компенсацию морального вреда в размере [REDACTED].

Истец в судебное заседание не явился, извещался в установленном законом порядке, направил в суд своего представителя Абакумова Е.И., который в судебное заседание явился, представил суду и поддержал уточненные требования истца в полном объеме.

Представитель ответчика, в судебное заседание явился, возражал относительно заявленных требований, просил применить ст.333 ГК РФ.

В соответствии со ст.167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотрение дела по существу при данной явке.

Суд, выслушав стороны, исследовав материалы дела, огласив показания эксперта, приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что [] между [] и [] заключен договор участия в долевом строительстве № [], согласно условиям которого застройщик обязался своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства со следующими характеристиками: условный номер [], назначение: жилое помещение, номер подъезда: [], этаж: [], номер на площадке: [], общая площадь (проектная): [] кв.м., количество комнат: [], площадь лоджии (проектная): [] кв.м., в срок до [] стоимостью по договору [].

Актом приема-передачи квартиры от [] [] принял квартиру № [], расположенную по почтовому адресу: [].

После передачи квартиры истцом выявлены недостатки (дефекты) в данном жилом помещении, а именно: щели на потолке в лоджии. Согласно заключению эксперта № [] от [], на остекленном балконе квартиры № [] выявлен зазор (сквозная щель шириной около 80 мм) между верхним элементом сандрика и остеклением лоджии, через который на лоджию попадают атмосферные осадки. Что нашло свое подтверждение в заключении экспертизы [] от [].

В силу пункта 1 статьи 4 Федерального закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

Согласно ст. 7 ФЗ N 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 (п.1). За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта) (п.7).

Согласно ст.1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В соответствии со 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 п.1 ст.290 ГК РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Истцом оспорены обязательства со стороны ответчика по передаче ему квартиры, в связи с чем судом была назначена и проведена в [REDACTED] строительно-техническая экспертиза, согласно выводам заключения эксперта от [REDACTED] установлено, что в квартире № [REDACTED] расположенной по адресу: [REDACTED] частично выполнены работы по устранению недостатков в виде сквозной щели между верхним элементом сандрика и остеклением лоджии. Выполнение работы не соответствуют проектным и нормативным параметрам. Стоимость устранения недостатков [REDACTED] (т.1л.д.129-142).

Суд берет за основу вывод относительно наличия недостатков в квартире истца заключение эксперта [REDACTED], поскольку заключение выполнено компетентным лицом, обладающим специальными познаниями в области составления сметной документации, указанные в ней работы соответствуют перечню работ, необходимых для устранения последствий залива. Допрошенный в судебном заседании эксперт подтвердил правильность выводов судебной экспертизы.

Судом установлено, что со стороны ответчика имело место нарушение обязательств по передаче квартиры истцу, то есть, ответчик ненадлежащим образом исполнил обязательства по Договору долевого участия в строительстве.

На основании вышеизложенного, требования истца об обязанности ответчика [REDACTED] устранить недостатки объекта долевого строительства, в виде зазора (сквозной щели) между верхним элементом сандрика и остеклением лоджии подлежит удовлетворению.

Истцом заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки на сумму [REDACTED], за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, за каждый день просрочки, а именно с [REDACTED] по [REDACTED], за [REDACTED] дней, исходя из суммы стоимости устранения недостатков в размере [REDACTED].

Ответчиком заявлено о снижении неустойки в соответствии со ст.333 ГК РФ.

ГК РФ признает неустойкой определенную законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Согласно части первой статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Возложение законодателем на суды общей юрисдикции решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по самой своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (статья 14 Международного пакта о гражданских и политических правах дата).

Суд находит, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушенных прав истца.

При данных обстоятельствах, принимая во внимание поведение сторон при указанных обстоятельствах, степень выполнения ответчиком своих обязательств, незначительный период просрочки, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении требований истца в данной части иска, снизив размер неустойки до [REDACTED].

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика компенсации морального вреда в размере [REDACTED] за уклонение ответчика от полного возмещения ущерба.

В соответствии со ст.1100 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется независимо от вины причинителя вреда в случае, когда вред причинен жизни или здоровью гражданина источником повышенной опасности.

В силу ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости. Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВС РФ N 10 "Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда" под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона нематериальные блага (жизнь, здоровье, достоинство личности, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна и т.п.), или нарушающими его личные неимущественные права (право на пользование своим именем, право авторства и другие неимущественные права в соответствии с законами об охране прав на результаты интеллектуальной деятельности) либо нарушающими имущественные права гражданина.

Суд, оценив обстоятельства дела, находит требования истца о компенсации морального вреда подлежащим удовлетворению частично, в размере [REDACTED].

В порядке абзаца первого пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации N 2300-1 «О защите прав потребителей», в соответствии с которым, 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.

По своей природе штраф, о котором указано в статье 13 Закона «О защите прав потребителей», относится к одному из способов обеспечения исполнения обязательства и является негативным последствием для стороны, уклоняющейся в сроки исполнить обязательство, в связи с чем, имеются основания для применения в отношении данного штрафа общих положений, закрепленных в главе 23 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Учитывая положения ст. 333 ГК РФ, последствия нарушенных прав истца, принимая во внимание выводы заключения эксперта наименование организации от [REDACTED], согласно которым выполнение работы по устранению недостатков в виде сквозной щели между верхним элементом сандрика и остеклением лоджии не соответствуют проектным и нормативным параметрам, суд взыскивает с ответчика штраф в размере [REDACTED].

В соответствии со статьей 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела. Размер и порядок уплаты государственной пошлины устанавливаются федеральными законами о налогах и сборах.

В соответствии с со 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.

С учетом положений ст.333.19 НК РФ, исходя из размера удовлетворенных судом требований имущественного и неимущественного характера, с наименованием организации в бюджет подлежит взысканию государственная пошлина [REDACTED].

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования [REDACTED] к [REDACTED] об обязанности устранить недостатки, взыскании неустойки, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Обязать наименование организации устранить недостатки объекта долевого строительства, в виде зазора (сквозной щели) между верхним элементом сандрика и остеклением лоджии, расположенного по адресу: [REDACTED] с составлением соответствующего акта выполненных работ.

Взыскать с [REDACTED] в пользу [REDACTED] неустойку в размере [REDACTED], компенсацию морального вреда в размере [REDACTED], штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере [REDACTED], государственную пошлину в размере [REDACTED].

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

Судья:

[REDACTED]

Абалакин А.Р.