

Дело № 2-3696/2022
УИД: 34RS0008-01-2022-005229-15

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г.Волгоград

13 октября 2022 года

Центральный районный суд г. Волгограда в составе:
председательствующего судьи Яковлевой А.С.,
при секретаре Кошелевой Ю.Ю.,
с участием:

представителя истца _____, — действующего на
основании доверенности,
представителя ответчика _____, действующего на основании
доверенности,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «Специализированный застройщик
«ТМ-Строй» о взыскании неустойки, возложении обязанности устранить
недостатки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Истец _____ обратилась в суд с иском к ООО
«Специализированный застройщик «ТМ-Строй» о взыскании компенсации
морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование исковых требований указала, что 21.06.2021 года между
_____ и ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» в
лице Хатуева Т.Х. был заключен договор участия в долевом строительстве
многоквартирного дома от 21 июня 2021 года № Р-9-2021. Согласно данному
договору, застройщик за счет привлечения средств участников долевого
строительства осуществляет строительство жилого дома по проекту с вводом
жилого дома в 4 квартале 2021 года. Объект покупки имеет следующие
характеристики: номер квартиры 9, строительный адрес: Волгоград, ул.
Рионская дом 7Б Этаж 2, количество комнат 1, общая площадь квартиры 43,2
кв.м. Цена квартиры по условиям договора составляет _____ рублей.
Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры исполнена
своевременно и в полном объеме.

21.06.2021 года _____, заключила с банком договор ипотеки
(кредитный договор, а также внесла сумму по договору ДДУ за приобретение
вышеуказанной квартиры.

Согласно п. 4.1.2 ДДУ Застройщик обязан передать участнику ДДУ
квартиру по акту приема передачи в течении 90 календарных дней со дня
ввода жилого дома в эксплуатацию.

До настоящего времени акт приема передачи квартиры не направлялся в адрес участника ДДУ, а также не устранены замечания указанные в претензии от 16.03.2022 года.

В мае 2022 года истец обратилась с претензией к ответчику с требованиями о выплате неустойки за неисполнение условий договора по срокам сдачи дома в размере 79606 рублей 24 копейки.

В своем письме от 27.05.2022 года в ответ на претензию Ответчик ссылается на то, что ранее истцу направлялись акты - приемки передачи жилого помещения. Передача объекта долевого строительства на день подачи искового заявления не осуществлена 17 июня 2022 года, акт приема-передачи не подписаны.

Обращает внимание суда на тот факт, что ранее истец неоднократно обращался в адрес застройщика с требованием устранить недостатки, в частности не было устранено затекание дождевых вод с козырька перед витражным окном до начала июня 2022 года, на сегодняшний день ответчиком были проведены работы по герметизации, однако спустя пару дней там образовалась трещина.

В связи с изложенным, истец заявляет требование о взыскании неустойки за период с 01.04.2022 года по 17.06.2022 года, то есть со дня, следующего за днем истечения срока передачи объекта долевого строительства (квартиры) по договору по дату подачи искового заявления.

Просила взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» в пользу истца неустойку в размере 123924,84 рублей, компенсацию морального вреда в размере 100000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей.

Впоследствии истец исковые требования дополнила, указав, что в ходе устранения недостатков на козырьке дома который прилегает к витражным окнам, были повреждены подоконники, рама пластикового окна выходящих на козырек над подъездом, а также нарушена гидроизоляция козырька. В претензии от 06.07.2022 года истец - в лице

обращалась к Ответчику с просьбой устранить данные недостатки, после чего она будет готова подписать передаточные акты.

Истец исковые требования уточнила, просила взыскать с ответчика неустойку за период с 01.04.2022 года по 17.08.2022 года в размере 185970 рублей 88 копеек, неустойку взыскивать по день фактического исполнения решения суда в размере 1337 рублей ежедневно, компенсацию морального вреда в размере 100000 рублей, штраф, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, обязать ответчика устранить недостатки, а именно: произвести замену импоста, устранить повреждения подоконника и отлива, произвести работы по гидроизоляции, в течение 2-х недель после вступления решения суда в законную силу.

Определением от 14 сентября 2022 года к участию в деле в качестве третьего лица привлечено управление Роспотребнадзора Волгоградской области.

Истец . в судебное заседание не явилась, о дате, времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом и своевременно. Обеспечила явку своего представителя.

Представитель истца . в судебном заседании уточненные исковые требования поддержал, просил удовлетворить по доводам, изложенным в иске.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» . в судебном заседании исковые требования не признал, просил в удовлетворении требований отказать, в случае удовлетворения иска просил снизить размер компенсации морального вреда и судебных расходов. Представитель ответчика указал, что в настоящее время все работы по устранению недостатков выполнены, акт приема-передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве подписан сторонами 03 октября 2022 года. Кроме того, представитель ответчика указал на установленный Постановлением Правительства РФ от 26 марта 2022 года №479 мараторий по начислению неустойки за период с 29 марта 2022 года по 31 декабря 2022 года по требованиям потребителей, в связи с неисполнением договоров участия в долевом строительстве.

Представитель управления Роспотребнадзора Волгоградской области в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте судебного заседания. До рассмотрения спора по существу представлено ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие представителя, а также заключение по делу.

Выслушав лиц, участвующих в деле, проверив материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 №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, 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 со ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон N 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект: долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, - которым застройщик: обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта

недвижимости или в состав блок-секции: Многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по договору.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 21.06.2021 года между и ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» в лице Хатуева Т.Х. был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 21 июня 2021 года № Р-9-2021.

Согласно данному договору, застройщик за счет привлечения средств участников долевого строительства осуществляет строительство жилого дома по проекту с вводом жилого дома в 4 квартале 2021 года. Объект имеет следующие характеристики: номер квартиры 9, строительный адрес: Волгоград, ул. Рионская дом 7Б Этаж 2, количество комнат 1, общая площадь квартиры 43,2 кв.м. Цена квартиры по условиям договора составляет рублей.

Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истцом исполнена своевременно и в полном объеме.

Согласно п. 4.1.2 ДДУ Застройщик обязан передать участнику ДДУ квартиру по акту приема передачи в течение 90 календарных дней со дня ввода жилого дома в эксплуатацию.

В обусловленные договором сроки акт приема передачи квартиры не направлялся в адрес участника ДДУ, а также не устранены замечания указанные в претензии от 16.03.2022 года.

В мае 2022 года истец обратилась с претензией к ответчику с просьбой выплатить неустойку за неисполнение условий договора по срокам сдачи дома в размере 79606 рублей 24 копейки. Претензия оставлена без удовлетворения, неустойка не выплачена.

В своем письме от 27.05.2022 года в ответ на претензию истца, ответчик ссылается на то, что ранее истцу направлялись акты - приемки передачи жилого помещения.

Передача объекта долевого строительства на день подачи искового заявления не осуществлена 17 июня 2022 года, акт приема-передачи не подписан.

В ходе судебного разбирательства суду представлен акт приема – передачи по договору участия в долевом строительстве составленный 03.10.2022 между ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» в лице Хатуева Т.Х. и !

Согласно Постановлению Правительства РФ от 26.03.2022 N 479 (ред. от 17.05.2022) «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 единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов 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 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 31 декабря 2022 г. включительно; в период с 25 февраля 2022 г. до 31 декабря 2022 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафов, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате 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», в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 25 февраля 2022 г.

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 31 декабря 2022 г. включительно.

На основании изложенного, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований о взыскании с ответчика неустойки за период 01.04.2022 по 17.08.2022 в размере 185970 рублей 88 копеек и соответственно производные требования истца о взыскании неустойки по день фактического исполнения решения суда также удовлетворению не подлежат.

Разрешая требования истца о возложении на ответчика устранить недостатки суд приходит к следующему.

Частью 1 статьи 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.

Согласно части 2 статьи 7 данного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 указанной 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.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона, участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства в случае не только, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора, но и от указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Как следует из пояснений представителя истца, в переданной застройщиком по договору участия в долевом строительстве истцу квартире строительные работы были выполнены ответчиком с нарушениями требований СНиП.

Как следует из пояснений стороны истца, Коробова О.В. неоднократно обращалась в адрес застройщика с требованием устранить недостатки, в частности не было устранено затекание дождевых вод с козырька перед витражным окном до начала июня 2022 года, впоследствии ответчиком были

проведены работы по герметизации, однако спустя пару дней там образовалась трещина. В ходе устранения недостатков на козырьке дома, который прилегает к витражным окнам ..., были повреждены подоконники, рама пластикового окна выходящих на козырек над подъездом, а также нарушена гидроизоляция козырька.

Указанное не опровергалось представителем ответчика.

Согласно акту о приемке выполненных работ за 2022 года от 15.06.2022 субподрядчиком ООО «Энерготехнологии» в период с 01.06.2022 по 15.06.2022 произведены работы по устройству гидроизоляции козырька входной группы.

Как следует из претензии от 06.07.2022 года . - в лице представителя .. обращалась к ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» с заявлением об устранении недостатков. После устранения недостатков, сообщить письменно о месте и времени подписания акта передачи квартиры.

Согласно акту о приемке выполненных работ за 2022 года от 15.07.2022 субподрядчиком ООО «Энерготехнологии» в период с 13.07.2022 по 15.07.2022 произведена замена импоста в количестве 1 штуки, стоимостью 2300 рублей.

Акт приема – передачи по договору участия в долевом строительстве подписан между ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» в лице Хатуева Т.Х. и . 03.10.2022 года.

Коробова обратилась в суд с иском 23.06.2022. Недостатки ответчиком в полном объеме были устранены 15.07.2022, то есть после обращения истца в суд. При таких обстоятельствах суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда и штраф.

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.

В соответствии со ст.151 ГК РФ - если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного 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.

Необходимо также учитывать требования ст.1101 ГК РФ, предусматривающей, что компенсация морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а так же степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера денежной компенсации морального вреда должны учитываться обстоятельства дела, материальное положение сторон, а так же требования разумности и справедливости.

К условиям, влекущим применение компенсации морального вреда, относятся противоправные действия, наличие самого морального вреда, причинная связь между противоправным поведением и моральным вредом, вина нарушителя.

Степень нравственных или физических страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, причинения морального вреда, индивидуальных особенностей потерпевшего и других конкретных обстоятельств, свидетельствующих о тяжести перенесенных им страданий.

При определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание характер причинённых истцу нравственных страданий.

Исходя из требований разумности и справедливости, суд взыскивает с ответчика ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере 1000 рублей.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

При таких обстоятельствах, с ответчика ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» подлежит взысканию штраф в пользу истца в сумме 500 рублей (1000/2).

Главой 7 ГПК РФ определено понятие судебных расходов и установлен порядок их взыскания.

Частью 1 ст. 88 ГПК РФ предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ч. 1 ст. 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 ходе рассмотрения дела истцом понесены расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рубля, что подтверждается договором.

Вместе с тем, суд исходя из сложности категории дела, объема проделанной представителем работы, полагает разумным и справедливым взыскать расходы на оплату услуг представителя частично в размере 20000 рублей.

Указанные расходы суд признает необходимыми и подлежащими включению в судебные издержки по правилам абзаца 9 ст. 94 ГПК РФ.

В соответствии со ст. 89 ГПК РФ, льготы по уплате государственной пошлины предоставляются в случаях и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

В соответствии с п. 4 ч. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, а также мировыми судьями, освобождаются истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

В соответствии с ч. 1 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, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В силу пунктов 1, 10 ч. 1 ст. 91 ГПК РФ цена иска определяется:

1) по искам о взыскании денежных средств, исходя из взыскиваемой денежной суммы;

10) по искам, состоящим из нескольких самостоятельных требований, исходя из каждого требования в отдельности.

В силу п. 1 ч. 1 ст. 333.20 НК РФ при подаче исковых заявлений, содержащих требования как имущественного, так и неимущественного характера, одновременно уплачиваются государственная пошлина, установленная для исковых заявлений имущественного характера, и государственная пошлина, установленная для исковых заявлений неимущественного характера.

Государственная пошлина, подлежащая оплате, в силу п. 1 ч. 1 ст. 333.19 НК РФ составляет 400 рублей.

При таких обстоятельствах, поскольку истец на основании закона был освобожден от оплаты государственной пошлины, и решение суда состоялось в его пользу, то с ответчика ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» суд полагает взыскать государственную пошлину в размере 400 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, обязанности устранить недостатки - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» (ИНН 3444212972, ОГРН 1143443007432) в пользу

(паспорт 1818 №458834) компенсацию морального вреда в размере 1000 рублей, штраф в размере 500 рублей, судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей. В остальной части требований о взыскании компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов - отказать.

В удовлетворении исковых требований к ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» о взыскании неустойки, обязанности устранить недостатки - отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ТМ-Строй» (ИНН 3444212972, ОГРН 1143443007432) в бюджет муниципального образования город-герой Волгоград государственную пошлину в размере 400 рублей.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Волгоградский областной суд через Центральный районный суд гор. Волгограда в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья подпись А.С. Яковлева

Мотивированное решение суда составлено 18 октября 2022 года.

Судья подпись А.С. Яковлева

КОПИЯ ВЕРНА

подпись судьи

судья

«13»

10 2022

(подпись, фамилия)