

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Салехард

21 октября 2024 года

Салехардский городской суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе:
председательствующего судьи:

Лисиенков К.В.

при секретаре судебного заседания:

Якуповой А. У.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-545/2024 по исковому заявлению Ч
к ООО «Специализированный застройщик «Кантермировская» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

ч обратился в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Кантермировская» о защите прав потребителя. В обоснование требований иска истец указал, что 30.03.2022 между истцом и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Кантермировская» заключен договор участия в долевом строительстве № СПб-Кантемировская-3(кв)-2/3/5(2) (АК). В соответствии с условиями Договора, Застройщик обязался с привлечением денежных средств истца построить (создать) и передать жилое помещение (двухкомнатную квартиру), общей проектной приведенной площадью 53 кв.м., расположенное на 3 этаже многоквартирного жилого дома по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом _____, литера _____ 3 этап строительства, корпус 3, а истец обязался уплатить обусловленную цену и принять жилое помещение. Цена Договора составила _____ из расчета _____ за один квадратный метр. В соответствии с пунктом 3.2 Договора, квартира передавалась отделочными работами, перечень которых приведен в приложении № 2 к Договору. Согласно подпункту 5.1.2 пункта 5.1 Договора, передача квартиры и принятие её должны осуществляться по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства объекта недвижимости не позднее 31.07.2023. Все свои обязательства по договору истец выполнил добросовестно, в полном объеме и надлежащим образом. Предусмотренное пунктом 4.3 Договора обязательство по оплате цены договора исполнено полностью 07.04.2022. Вместе с тем, Застройщиком обязательство по Договору не исполнено. 26.09.2023 при осмотре квартиры обнаружены множественные недостатки (дефекты). По результатам осмотра, с участием Застройщика в тот же день составлен акт, согласно которому указанные в нем недостатки (дефекты) должны были быть устранены Застройщиком в срок не превышающий 45 дней. 02.11.2023, то есть спустя более одного месяца, по итогам устранения недостатков (дефектов) истец снова был приглашен Застройщиком для передачи квартиры. 02.11.2023 истцом и застройщиком подписан передаточный акт, в соответствии с которым Застройщиком передана квартира. Кроме этого, в тот же день, проведена комиссия строительной техникой эксперта, переданной квартиры, по результатам которой установлено, что квартира не соответствует требованиям технических регламентов, переданной квартиры, по результатам которой установлено, что квартира не соответствует требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, сводам правил, а также иным требованиям действующего законодательства. Стоимость выполнения работ и услуг, необходимых для устранения выявленных недостатков, составляет _____ Стоимость материалов, необходимых для устранения выявленных недостатков составляет _____ 24.11.2023 Застройщику направлено требование о возмещении расходов на устранение недостатков квартиры. Однако, до настоящего времени в добровольном порядке Застройщиком требование истца не удовлетворено. Просит взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков в квартире в размере _____ рублей _____ копеек, компенсацию морального вреда в размере _____ рублей, расходы на проведение экспертизы в размере _____ рублей, почтовые расходы в размере _____ рублей _____ копеек, штраф в размере 50 % от присужденной суммы.

Истец направил в адрес суда заявление об изменении исковых требований, в которых просит дополнительно взыскать с ответчика неустойку в размере одного процента от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов) за период с 03 ноября 2023 года по дату вынесения решения суда, а так же штраф в размере 50 % от суммы, присужденной судом.

В судебном заседании истец, на удовлетворении требований иска, с учетом заявленных уточнений настаивал, по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика, будучи извещенным надлежащим образом, в судебное заседание не явился, представил в адрес суда возражения на заключение эксперта с ходатайством о назначении экспертизы, которое мотивировано не согласием с его выводами, и не принятием участия в производстве экспертизы, в удовлетворении которого судом было отказано.

Суд, выслушав доводы стороны, исследовав материал дела, приходит к следующим выводам.
30.03.2022 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № СПб-Кантемировская-3(кв)-2/3/5(2) (АК), в соответствии с которым застройщик обязался с привлечением денежных средств истца построить (создать) и передать жилое помещение: двухкомнатную квартиру, общей проектной приведенной площадью 53 кв.м., расположенное на 3 этаже многоквартирного жилого дома по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом _____, литера _____ 3 этап строительства, корпус 3 а истец обязался уплатить обусловленную цену и принять жилое помещение. Цена Договора составила _____ из расчета _____ за один квадратный метр. Цена договора истцом оплачена полностью.

Согласно положений ч.1 ст.7 Закона 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.

26.09.2023 при приемке квартиры были обнаружены дефекты, о чем был составлен акт осмотра квартиры и оборудования в квартире, расположенной по адресу: г. Санкт-Петербург, Кантемировская улица, дом _____, литера _____ 3 этап строительства, корпус 3, с указанием полного перечня обнаруженных недостатков. Ответчик обязан был устранить недостатки в течении 45 дней. Срок для устранения недостатков истек 02.11.2023, но недостатки не были устранены. Данный акт в том числе был подписан представителем ответчика.

В целях определения стоимости устранения выявленных недостатков истец обратился в ООО «Центр экспертных заключений» для подготовки заключения о стоимости устранения выявленных недостатков. Согласно заключения комплексной экспертизы № 663ПЭ-ЭК стоимость работ и материалов, требуемых для устранения недостатков, выявленных при подписании передаточного акта от 26.09.2023, составляет _____ рублей.

Истцом, 24.11.2023 в адрес ответчика была направлена претензия с приложенным к нему указанным выше заключением эксперта с требованием выплаты в его пользу _____ рублей в качестве уменьшения стоимости объекта долевого участия в связи с не устранением выявленных в нем недостатков, неустойки, которые просил выплатить в течении 10 дней. Ответчик на данную претензию не ответил.

Согласно положений ч.2 ст.7 Закона 214-ФЗ 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.

Согласно положений ч.5 ст.7 Закона 214-ФЗ 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.

Поскольку в установленный срок недостатки объекта долевого строительства не были устранены, требования иска о соразмерного уменьшения цены договора на суммы устранения выявленных недостатков _____ рублей и взыскании данной суммы, подлежат удовлетворению.

Таким образом, в случае неисполнения застройщиком требования участника о безвозмездном устранении недостатков объекта долевого строительства, подлежат применению нормы Закона, предусматривающего санкции за несвоевременное устранение недостатков в товаре, в части, не урегулированной специальным законом.

Согласно положений ч.8 ст.7 Закона 214-ФЗ 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 от 7 февраля 1992 года 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 от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно положений ч.9 ст.4 Закона 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.

Согласно положений 1.1 ст.20 Закона «О защите прав потребителей» если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

Согласно п.1 ст.23 Закона «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.

Согласно разъяснений, содержащихся в п.65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, пункт 6 статьи 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 года N 40-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (далее - Закон об ОСАГО). Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства. Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве). В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 ГПК РФ, статья 179 АПК РФ). При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

П.5.8 Договора установлено, что неустойка уплачивается от стоимости устранения недостатков.

Согласно положений 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 обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно положений ст.333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснений, содержащихся в п.65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" по смыслу статьи 330 ГК РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки, либо ее сумма может быть ограничена (например, пункт 6 статьи 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 года N 40-ФЗ "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" (далее - Закон об ОСАГО).

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве). В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 ГПК РФ, статья 179 АПК РФ).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

Истцом заявлено требование об уплате неустойки с 03 ноября 2023 года по день вынесения решения судом, а именно по 21 октября 2024 года.

Согласно расчета суда размер неустойки составляет _____ рублей (_____ руб. * 354 дня * 1%).

Суд считает, что размер взыскиваемой неустойки несоразмерен объему нарушенного обязательства, а потому уменьшает размер до _____ рублей.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу об удовлетворении требований иска о взыскании неустойки в сумме _____ рублей.

Поскольку вина ответчика в нарушении прав истца как потребителя установлена собранными по делу доказательствами, требования о взыскании с ответчика на основании положений ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» в пользу истца компенсации морального вреда подлежат удовлетворению в размере _____ рублей.

На основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года № 2300-1 "О защите прав потребителей" при удовлетворении 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.

Учитывая, что требования предъявленной истцом досудебной претензии о уменьшении стоимости объекта долевого строительства на сумму необходимую для устранения недостатков, выплате неустойки, до предъявления в суд настоящего иска не удовлетворены, суд полагает возможным определить ко взысканию с ответчика в пользу истца штрафа за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в сумме _____ рублей.

В соответствии со ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, присуждаются к возмещению с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворённых судом исковых требований.

Истцом для соблюдения претензионного досудебного порядка урегулирования спора, понесены почтовые расходы которые также подлежат взысканию с ответчика в пользу истца в сумме _____ рублей _____ копеек.

Также с ответчика, поскольку истец в соответствии с положениями ст.333.36 НК РФ освобожден от уплаты государственной пошлины, в бюджет городского округа города Салехарда согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации, подлежит взысканию государственная пошлина в сумме _____ рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Ч. _____ к ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская» о защите прав потребителя, удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «Кантемировская» (ИНН 5018180402) в пользу Ч. _____ (ИНН _____) денежные средства в счет соразмерного уменьшения цены договора _____ рубля _____ копеек, неустойку в сумме _____ рублей, компенсацию морального вреда в сумме _____ рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в сумме _____ рубль _____ копейки, почтовые расходы в размере _____ рублей _____ копеек.

Взыскать общества с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик» «Кантемировская» (ИНН 5018180402) в бюджет городского округа город Салехард согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации государственную пошлину в сумме _____ рублей.

Решение может быть обжаловано в суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение одного месяца, со дня принятия в окончательной форме, путем подачи апелляционной жалобы, представление через Салехардский городской суд.

В окончательной форме решение суда изготовлено 28.10.2024 года.

Председательствующий

К.В. Лисиенков

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 00CC1FCD6368C19AE32BA7056420D951EA
Владелец Лисиенков Константин Владимирович
Действителен с 13.02.2024 по 08.05.2025