

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

22 февраля 2018 года

г. Красноярск

Свердловский районный суд г. Красноярска в составе председательствующего

судьи Богдевич Н.В.,

при секретаре Волчек Ю.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Борутто Евгении Васильевны к Обществу с ограниченной ответственностью «Зодчий» о взыскании денежных средств для устранения строительных дефектов, неустойки за просрочку передачи объекта долевого участия, компенсации морального вреда, штрафа в порядке Закона РФ «О защите прав потребителей»,

УСТАНОВИЛ:

ФИО1 обратился в суд с вышеуказанным иском. Требования мотивированы тем, что по договору долевого участия строительства от ДД.ММ.ГГГГ ответчик принял на себя обязательство перед ООО «ПромИнвест» в срок до ДД.ММ.ГГГГ построить <адрес> общей площадью 36.7 кв.м. с учетом площади лоджии. В срок до ДД.ММ.ГГГГ ответчик был обязан передать квартиру участнику долевого строительства. По договору об уступке права требования право собственности приобрел истец. Поскольку в срок, установленный договором долевого строительства от ДД.ММ.ГГГГ ответчик свои обязательства по передаче квартиры участнику долевого строительства ФИО1 не исполнил, ответчик ДД.ММ.ГГГГ предложил истцу подписать дополнительное соглашение к договору от ДД.ММ.ГГГГ. Данное соглашение было подписано в срок передачи квартир участнику долевого строительства был установлен до ДД.ММ.ГГГГ, за что ответчик в соответствии с еще одним подписанным соглашением от ДД.ММ.ГГГГ, принял на себя обязательство выплатить истцу безналичным путем 45 000 рублей- 15 000 рублей в срок до ДД.ММ.ГГГГ, 15 000 рублей в срок до ДД.ММ.ГГГГ, 15 000 рублей в срок до ДД.ММ.ГГГГ. Данное обязательство ответчик исполнил, но квартиру передал с нарушением срок. После осмотра и передачи квартиры, истец обнаружил строительные недостатки, а кроме того, обнаружила несоответствие фактической площади квартиры.

На основании изложенного просит взыскать с ответчика в свою пользу 334620 рублей неустойку за просрочку передачи квартиры, 5313.35 рублей компенсации за несоответствие площади квартиры, 500 000 рублей в счет возмещения убытков, 100 000 рублей компенсации морального вреда, штраф в размере 50% от суммы удовлетворенных требований, судебные расходы по оплате услуг представителя в сумме 50 000 рублей.

В дальнейшем истцом были уточнены исковые требования, окончательно просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 286260 рублей, взыскать с ответчика компенсацию за несоответствие площади квартиры в размере 0.1 квадратный метр, стоимость разницы в размере 5000 рублей, убытки в размере стоимости строительных недостатков квартиры в размере 63040.32 рубля, компенсацию морального вреда в размере

100 000 рублей, штраф, судебные расходы в размере оплаты экспертного заключения в размере 32 450 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей.

В судебном заседании представитель истца ФИО4 по доверенности заявленные исковые требования поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Зодчий» - ФИО5 по доверенности в судебном заседании заявленные исковые требования не признала, дала пояснения по существу своих возражений, размер недостатков объекта долевого строительства, установленной судебной экспертизой по делу не оспаривала, также факта передачи квартиры с нарушением сроков, кроме того, в случае удовлетворения исковых требований просила применить положения ст.333 ГК РФ в отношении требований о взыскании неустойки, штрафа, снизить размер морального вреда и судебных расходов (ходатайство приобщено к делу).

Третьи лица - ИП ФИО6, ООО «Форт Хоум», ООО « Империл Строй», ООО «КолизейИнвестХолдинг», ООО «Горизонт» - в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания были извещены надлежащим образом и своевременно, о причинах неявки суду не сообщили.

По смыслу ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах лицо само определяет объем своих прав и обязанностей в гражданском процессе. Лицо, определив свои права, реализует их по своему усмотрению. Распоряжение своими правами является одним из основополагающих принципов судопроизводства. Поэтому неявка лица, извещенного в установленном порядке о времени и месте рассмотрения дела, является его волеизъявлением, свидетельствующим об отказе от реализации своего права на непосредственное участие в судебном разбирательстве.

С учетом надлежащего извещения участников процесса, суд считает возможным рассмотреть дело в порядке ст.167 ГПК РФ.

Заслушав участников процесса, исследовав материалы дела, суд находит исковые требования обоснованными и подлежащими удовлетворению, по следующим основаниям.

Согласно ст. 309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. При этом, в силу ст. 310 ГК РФ, не допускается одностороннего отказа от исполнения обязательства.

Исходя из ст.6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» за № 214-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ, 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. 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, действующей 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, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до

истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии со ст. 8 указанного ФЗ РФ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписанным сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (ч.1). Застройщик не менее, чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за 14 рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за 14 дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства (ч.4).

В силу п.9 ст. 4 вышеназванного ФЗ РФ, 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 ФЗ.

В силу ч.1 ст.7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ, 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 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 ст.7).

В силу пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса 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.

Кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон (пункт 1 статьи 332 Гражданского кодекса РФ).

Согласно п.2 ст.6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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, действующей 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.

Как установлено в судебном заседании и усматривается из материалов дела, на основании договора долевого строительства от ДД.ММ.ГГГГ ответчик ООО «Зодчий» принял на себя обязательство перед ООО «ПромИнвест» в срок до ДД.ММ.ГГГГ построить многоэтажный жилой <адрес>, договор включал в том числе обязательство ответчика построить <адрес> общей площадью 36.7 кв.м. с учетом площади лоджии, в срок до ДД.ММ.ГГГГ ответчик обязался передать квартиру участнику долевого строительства.

В дальнейшем на основании договора об уступке права требования от ДД.ММ.ГГГГ права на <адрес> общей площадью 36.7 кв.м. в <адрес> квартале жилых домов со встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового и торгового назначения в микрорайоне «Пашенный» в <адрес> как участник долевого строительства приобрела ФИО1, стоимость уступки права требования была оплачена истцом в полном объеме.

Поскольку в срок, установленный договором долевого строительства от ДД.ММ.ГГГГ ответчик свои обязательства по передаче квартиры участнику долевого строительства ФИО1 не исполнил, ответчик ДД.ММ.ГГГГ предложил истцу подписать дополнительное соглашение к договору от ДД.ММ.ГГГГ. Между сторонами было подписано дополнительное соглашение, в котором был определен срок передачи квартиры участнику долевого строительства до ДД.ММ.ГГГГ, в свою очередь застройщик обязался путем безналичного расчета передать истцу 45 000 рублей: по 15 000 рублей ежемесячно. Данное обязательство ответчик исполнил, что не оспаривалось в судебном заседании сторонами.

Указанная <адрес>Д принята истцом ДД.ММ.ГГГГ по акту приема-передачи(приобщен к материалам дела), стороной ответчика не оспорен факт передачи истцу квартиры с нарушением срока – в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ.

Согласно уведомлению от ДД.ММ.ГГГГ квартире присвоена адресация <адрес>, общая площадь с учетом балкона/лоджии составила 36.6 кв.м.

П.4.2. договора долевого участия предусмотрен аналогичный гарантийный срок на строительные по указанному договору объекту недостатки.

При этом стороны подтверждают, что стоимость квартиры истец оплатил полностью. Таким образом, договорные обязательства истец исполнила полностью и в срок. Ответчик передал истцу квартиру с недостатками.

В обоснование возражений на исковое заявление, ответчиком было заявлено ходатайство о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы. Согласно выводам судебной экспертизы № от ДД.ММ.ГГГГ Государственного предприятия <адрес> «Красноярский региональный центр энергетике и экспертизы» следует, что в <адрес>Д имеются недостатки строительных работ в части установленного балконного и трех оконных

блоков. По выявленным недостаткам данные изделия не соответствуют требованиям проектной документации, ГОСТам, возникли из-за грубых отступлений от требований при производстве и монтаже изделий от действующих и обязательных требований строительных норм и правил, государственных стандартов. Все перечисленные дефекты в данном акте относятся к производственно-строительным, отклонений от требований по выполнению правил эксплуатации не выявлено, в результате естественного износа возникнуть не могли, ремонт силами третьих лиц не проводился. Стоимость ремонтно-восстановительных работ составляет 25062 рубля. Согласно заключению № следует, что площадь обследуемой квартиры составила 35.3 кв.м.. из них жилая - 19.3 кв.м., общая площадь обследуемой квартиры с учетом применения коэффициента составила 36.6 кв.м. площадь балкона 4.3 кв.м. Выявлены недостатки отделочных работ стен, потолка, пола, монтажа дверных блоков, санитарно-технических приборов, что не соответствует нормам СНиП, устранения данных недостатков составляет сумму в размере 63040.32 рубля.

Таким образом, причина имеющихся недостатков в квартире состоит в некачественном выполнении строительно-монтажных работ застройщиком, при сдаче квартиры в эксплуатацию Истцу.

Под существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства по смыслу ч.1. ст. 7 ФЗ №214-ФЗ следует понимать несоответствии объекта долевого строительства условиями договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и другим нормативных актам.

Под существенным нарушением требований к качеству объекта долевого строительства по смыслу ч.1. ст. 7 ФЗ №214-ФЗ следует понимать несоответствии объекта долевого строительства условиями договора, требованиям проектной документации, градостроительных регламентов и другим нормативных актам. Таким образом, истец вправе требования от ответчика, являющегося застройщиком квартиры, соразмерного уменьшения покупной цены, поскольку выявленные недостатки выявлены в пределах гарантийного срока.

Заключение судебной экспертизы по делу сторонами не оспорено, признано судом допустимым доказательством, эксперты были предупреждены судом об уголовной ответственности при производстве экспертизы, заключение соответствует требованиям ГПК РФ. Экспертиза была назначена судом в соответствии со ст. 79,80,83 ГПК РФ, проведена экспертом, обладающим специальными познаниями в области строительно-технической деятельности, эксперт об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения предупрежден, экспертиза проведена по материалам гражданского дела, техническим документам, с осмотром жилого помещения, изучением проектной документации. Экспертное заключение содержит подробное исследование, при проведении экспертизы проводилась фотофиксация, замеры параметров квартиры. Экспертом даны ответы на все поставленные вопросы в письменной форме, содержание заключения соответствует ст. 86 ГПК РФ.

При таких обстоятельствах, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца денежную сумму в счет стоимости разницы квадратных метров, указанных в договоре долевого участия в строительстве в размере 5000 рублей из расчета/: $36.7 \text{ кв.м.} = 50\,000 \text{ рублей}$ – площадь 1 квадратного метра*0.1 квадратный метр. Факт передачи истцу квартиры меньшей площади судом установлено, на основании представленных доказательств, по договору площадь квартиры составляла 36,7 кв.м., стоимость истцом оплачена, фактически передана квартира площадью 36,6 кв.м., данный факт ответчиком не оспорен.

Кроме того, суд также полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца в счет стоимости строительных недостатков, установленных судебной экспертизой по делу сумму в размере 63040.32 рубля.

Разрешая требования истицы о взыскании с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры, суд исходит из следующего расчета: 1835000 рублей (стоимость квартиры) *1/300*7.50% (ставка рефинансирования) *2 (двойной размер) = 917.50 рублей (размер неустойки за каждый день) *312 дней (период просрочки исполнения обязательств с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ) = 286260 рублей.

Вместе с тем, ответчиком заявлено ходатайство о снижении размера неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ, в связи с чем с учетом заявленного ходатайства, суд считает возможным снизить размер неустойки и взыскать с ответчика в пользу истицы 200 000 рублей неустойки за просрочку исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве, учитывая длительный период нарушений прав истца как потребителя.

В силу ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Учитывая фактические обстоятельства дела, при которых были нарушены права истца как потребителя, степень вины ответчика, требования разумности и справедливости, суд считает возможным определить размер компенсации морального вреда, с учетом степени и последствий нарушений прав истца в размере 2000 рублей. Заявленный размер компенсации морального вреда в сумме 100 000 рублей суд считает завышенным.

Согласно п.6 ст.13 Закона «О защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в Постановлении «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» № от 29.09.1994г., бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе) (п.4 ст.13, п.5 ст.14, п.6 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей») (п.7).

За несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, суд считает необходимым, в соответствии с действующим законодательством, взыскать с ответчика в пользу потребителя в порядке ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» штраф в размере 50% от взысканных судом сумм (63040.32 рублей +2 000 рублей + 200 000 рублей)/2, поскольку ответчиком заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ, суд полагает возможным снизить размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика в размере 10 000 рублей.

Штраф, как и неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

При таких обстоятельствах, исходя из требований ст.ст. 17, 55 Конституции России, соблюдения баланса прав и интересов сторон, а также баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, исходя из принципа разумности и соразмерности, суд полагает возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и взыскать штраф в размере 10 000 рублей.

В соответствии со ст.98,100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В соответствии с Постановлением Пленума Верховного суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ «О некоторых вопросах применения законодательства о

возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" расходы на досудебную оценку относятся к судебным издержкам.

Как следует из представленных материалов дела, истцом были понесены судебные расходы по оплате услуг экспертного заключения в размере 32450 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей, что подтверждается документально.

При таких обстоятельствах, поскольку несение судебных расходов на оплату досудебной экспертизы подтверждается письменными материалами дела, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату судебной экспертизы в размере 32450 рублей. Также с учетом принципа разумности и достаточности, категории сложности дела, объема выполненной работы представителем взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату юридических услуг 20 000 рублей.

Кроме того, в силу ст. 103 ГПК РФ с ООО «Зодчий» подлежит взысканию в доход местного бюджета государственная пошлина в 6140.32 рублей.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Борутто Евгении Васильевны к ООО «Зодчий» о взыскании денежных средств для устранения строительных дефектов, неустойки за просрочку передачу объекта долевого участия, излишне уплаченных денежных средств, компенсации морального вреда, штрафа в порядке Закона РФ «О защите прав потребителей»- удовлетворить.

Взыскать с ООО «Зодчий» в пользу Борутто Евгении Васильевны неустойку за просрочку передачи объекта долевого участия в размере 200 000 рублей, разницу в квадратных метрах в сумме 5000 рублей, убытки в размере 63040.32 рубля, в счет компенсации морального вреда 2000 рублей, штраф в размере 10 000 рублей, судебные расходы по оплате судебной экспертизы в размере 32450 рублей, по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.

Взыскать с ООО «Зодчий» государственную пошлину в доход местного бюджета в размере 6140.32 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Свердловский районный суд г.Красноярска в течение одного месяца со дня принятия мотивированного решения суда.

Мотивированное решение суда в окончательной форме принято 01 марта 2018 года.

Председательствующий

Н.В.Богдевич