

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

07 декабря 2021 г.

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Зыряновой А.А., при секретаре Павленко А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-6592/21 по исковому заявлению Грохольской Марии Николаевны к ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» о взыскании расходов на устранение строительных недостатков объекта долевого строительства, штрафа

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с иском к ответчику, просит суд взыскать с ответчика в свою пользу расходы на устранение строительных недостатков 664531, 88 руб. штраф, компенсацию морального вреда 20000 руб., судебные расходы на оплату внесудебного технического заключения 18000 руб., юридические услуги 30000 руб.

В обоснование заявленных требований указано, что истец на основании договора участия в долевом строительстве от 23.08.2017, заключённого с ответчиком, является собственником жилого помещения Московская обл., Одинцовский район, дер. Раздоры, ул. Липовой Рощи, дом 13, корп. 2, нежилое помещение 421.

Объект долевого строительства создан ответчиком с нарушением строительных норм и правил, имеет многочисленные строительные недоделки и недостатки стоимостью устранения, согласно выводов специалиста, 664531, 88 руб. Ответчиком требования истца не удовлетворены.

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела уведомлён. Представитель истца заявил уточнение исковых требований.

Представитель ответчика представил возражения в письменной форме, просил в иске отказать, при его удовлетворении заявил о снижении неустойки и штрафа на основании ст.333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, суд принимает решение о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона 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.

Согласно статье 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Судом установлено, что истец на основании договора участия в долевом строительстве от 23.08.2017, заключённого с ответчиком, является собственником жилого помещения Московская обл., Одинцовский район, дер. Раздоры, ул. Липовой Роши, дом 13, корп. 2, нежилое помещение 421.

В соответствии с ч. 1. ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", 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.

Истцом в материалы гражданского дела представлено внесудебное заключение специалиста относительно качества строительства квартиры истцов. Согласно заключению специалиста объект долевого строительства, переданный истцу имеет недоделки и повреждения, перечень которых приведёт в мотивировочной части заключения, стоимость их устранения составляет 664531, 88 руб.

Согласно ч. 2 ст. 7 ФЗ-214, что 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, в том числе возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В ходе рассмотрения дела судом назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено АНО «Гарант».

По результатам проведения экспертизы составлено заключение эксперта согласно выводам которого в квартире истца выявлены строительные недостатки, возникшие в результате нарушений обязательных требований, в связи с чем эксперт пришел к выводу о том, что качество объекта долевого строительства не соответствует условиям договора участия в долевом строительстве, требованиям технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством РФ для данных видов работ. Стоимость устранения строительных недостатков определена экспертом в размере 443265, 60 руб.

Оснований не доверять выводам указанной экспертизы у суда не имеется, поскольку она проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, а доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не

представлено. У суда не имеется оснований сомневаться в правильности заключений эксперта с учетом его компетентности, образования и длительного стажа экспертной работы.

Представленное экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к заключению эксперта, экспертиза проведена экспертом, имеющим соответствующий стаж работы в экспертной деятельности, заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд принимает данное заключение, как допустимое доказательство по делу, полученное в соответствии с требованиями закона и приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца стоимость устранения строительных недостатков в размере 443265, 60 руб.

С ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в соответствие с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 «О защите прав потребителей», которым установлено, что 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 N 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 РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой

ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Суд, рассматривая заявление ответчика о снижении неустойки, с учётом приведённых правовых норм, приходит к выводу, что размер штрафа подлежит уменьшению как несоизмерный до 150000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию компенсация морального вреда. Размер компенсации морального вреда суд определяет в 5 000 руб.

На основании ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат расходы на оплату услуг специалиста в сумме 18000 руб. и расходы на юридические услуги представителя, которые суд уменьшает на основании ст. 100 ГПК РФ в связи с несложностью спора и принципом разумности в сумме 12000 руб.

В силу ст. 103 ГПК РФ в доход государства с ответчика подлежит взысканию госпошлина за требования имущественного и неимущественного характера, от уплаты которой истец освобожден законом, в сумме 7933 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования Грохольской Марии Николаевны к ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» - удовлетворить частично.

Взыскать с ответчика ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» в пользу истца Грохольской Марии Николаевны денежные средства на устранение строительных недостатков в сумме 443265,60 руб., компенсацию морального вреда 5000 руб., штраф 150000 руб., судебные расходы 30000 руб.

Взыскать с ответчика ООО «Специализированный застройщик «Бухта Лэнд» в доход бюджета муниципального образования Ленинский городской округ госпошлину 7933 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня составления в мотивированной форме. Мотивированное решение составлено 14.12.2021.

Федеральный судья

Зырянова А.А.

