

УИД58RS0028-01-2020-001323-50

№ 2-563/2020

## ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Пенза 04 августа 2020 года

Пензенский районный суд Пензенской области в составе

председательствующего судьи Сивухо Т.Н.,

при секретаре Козюльковой А.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Иноземцевой Ольги Николаевны к ООО «Сан-Лико-Инвест» о защите прав потребителей, взыскании неустойки за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства, стоимости устранения недостатков, денежной компенсации морального вреда, штрафа,

установил:

Истец Иноземцева О.Н. обратилась в суд с иском к ООО «Сан-Лико-Инвест», указывая в обоснование иска, что 19 февраля 2018 года между Иноземцевой О.Н. и ООО «Сан-Лико-Инвест» был заключен договор долевого участия №, по условиям которого застройщик обязан в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить и ввести в эксплуатацию квартиру, состоящую из <...>

Согласно п. 3.1 Цена договора составляет 1485000 руб.

Срок передачи объекта согласован сторонами до 30 июня 2019г. (пункт 6.1 Договора).

До настоящего времени объект долевого строительства Застройщиком не передан. Качество подлежащего передаче объекта долевого строительства не соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным требованиям, а также иным обязательным требованиям.

Количество дней просрочки исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства составляет 362 дня, расчет неустойки произведен с 01.07.2019г. по 26.06.2020г. ( $1485000 * 362 * 5.5\%$ ), что составляет 197109 руб.

В соответствии с пунктом 6.4 Договора долевого участия застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам. Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет.

Согласно экспертному исследованию квартиры от 06.06.2020г. в квартире обнаружены недостатки, не выполнены предусмотренные договором работы: штукатурка стен, техническая подготовка для телефонизации и радиификации квартиры, монтаж сетей электроснабжения для установки электрической плиты и благоустройство территории дома в соответствии с проектной документацией;

Межкомнатные перегородки, наружные (ограждающие) и внутренние (межквартирные) стены не соответствуют требованиям нормативно-технической документации;

Лицевые поверхности монолитных железобетонных перекрытий (потолка) и монолитных железобетонных колон (стен) не соответствуют требованиям Приложения X.

Подготовка под полы (стяжка) не соответствует требованиям нормативно-технической документации, стяжка пола в санузле имеет прочность ниже нормативно требуемого значения, имеет трещины, наплывы и неплотное сцепление с нижележащими элементами пола;

Установленные конструкции заполнения оконных и дверных проемов в наружных ограждающих конструкциях жилой комнаты и кухни на лоджии не соответствуют требованиям нормативно-технической документации;

Установленные конструкции заполнения оконных блоков на лоджии не соответствуют требованиям нормативно-технической документации;

Система отопления в квартире не соответствует требованиям СП 60.13330.2012; СП 73.13330.2016,

Система водоснабжения квартиры и канализационная система не соответствует строительным правилам, на канализационном трубопроводе не установлена противопожарная муфта со вспучивающим огнезащитным составом.

Стоимость устранения недостатков составляет 193843 руб.

В результате несвоевременной передачи объекта строительства и наличия недостатков к квартире истцу причинены нравственные переживания, в связи с чем истец просит взыскать также денежную компенсацию морального вреда в размере 10000 руб.

Истец также в иске указывает, что после направления претензии указанные недостатки устранены не были, в связи с чем с ответчика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной в пользу потребителя.

Цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, составляет 1000000 рублей. Денежные средства внесены в полном объеме, о чем свидетельствуют чеки об оплате.

Ссылаясь на нормы ч.1,2 ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителя», истец считает, что строительные недостатки и дефекты, имеющиеся в квартире, являются существенными с точки зрения цели договора долевого участия в строительстве, связанной с приобретением пригодной для проживания квартиры определенной площади в многоквартирном доме.

Просила взыскать с ответчика ООО «Сан-Лико-Инвест» неустойку в размере 197109 рублей за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства, стоимость устранения недостатков в размере 193843 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 50 % от взысканной суммы и судебные расходы.

В судебное заседание истец Иноземцева (Баусова) О.Н. не явилась, о дате и времени судебного заседания извещена своевременно и надлежащим образом, о чем в материалах дела имеются подтверждающие документы.

На основании письменного заявления просила о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Представитель истца по доверенности Щедрина О.А. просила к данным правоотношениям применить законодательство о защите прав потребителей, и привела в обоснование иска объяснения, аналогичные доводам искового заявления.

Представитель ответчика ООО «Сан-Лико-Инвест» в судебное заседание не явился, о дате и времени судебного заседания извещены своевременно и надлежащим образом, о чем в материалах дела имеются подтверждающие документы. Возражений по иску не представили.

С учетом мнения представителя истца Шедриной О.А. и с ее согласия, суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие истца и представителя ответчика в заочном производстве по имеющимся доказательствам, которые судом признаны достаточными.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителя истца, суд приходит к следующему.

В соответствии с пунктом 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 18.07.2006 N 111-ФЗ, от 03.07.2016 N 304-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. 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 такому договору.

На основании ч. 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, 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.

В соответствии с частью 9 статьи 4 указанного Федерального закона 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.

Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» в п. 2 предусмотрено что, если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений статьи 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8 - 12), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17) в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

Законом Российской Федерации от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" в данном случае обязанность доказывания обстоятельств, освобождающих ответчика от ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства, возложена на ответчика.

Согласно пункту 1 статьи 723 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, когда работа выполнена с недостатками, заказчик вправе по своему выбору потребовать: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения установленной за работу цены; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В судебном заседании исследован договор участия в долевом строительстве за № от 19.02.2018г., заключенный между ООО «Сан-Лико-Инвест» и Баусовой Ольгой Николаевной, по условиям которого застройщик обязан в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить и ввести в эксплуатацию квартиры в многоквартирном 13-ти этажном многоквартирном жилом доме по генплану, расположенном на земельном участке по адресу: <...> в соответствии с проектной документацией, и передать участнику, а участник обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома (пункт 2.1 договора).

Так, в соответствии с п. 6.4 договора участия в долевом строительстве жилого дома качество объекта должно соответствовать требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, условиям договора и иным обязательным требованиям.

На основании п.6.7 вышеуказанного договора в случае, если объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, вправе потребовать от застройщика: - безвозмездного устранения недостатков силами застройщика в разумный срок.

Согласно п. 3.1 Цена договора составляет 1485000 руб.

Срок передачи объекта согласован сторонами до 30 июня 2019г. (пункт 6.1 Договора).

Документов о передаче объекта долевого строительства застройщику Иноземцевой О.Н. суду предоставлено не было, в связи с чем доводы истца, изложенные в иске и поддержанные в судебном заседании ее представителем Щедриной О.А., о том, что объект долевого участия в строительстве - квартира, Иноземцевой О.Н. не передана до настоящего времени, что не было оспорено в суде допустимыми доказательствами.

Количество дней просрочки исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства составляет 362 дня, расчет неустойки произведен с 01.07.2019г. по 26.06.2020г. ( $1485000 \times 362 \times 5.5\%$ ), что составляет 197109 руб. Данный расчет сомнений у суда не вызывает, поскольку составлен правильно, неустойка (пени) рассчитана в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки, которая составляла на данный период времени 5,5 %.

Как пояснила в судебном заседании представитель истца Щедрина О.А. при осмотре квартиры с участием специалиста в области строительно-технических работ, что подтверждается актом экспертного исследования, имеющегося в материалах дела, в жилом помещении обнаружены недостатки, которые подлежат устранению силами застройщика, однако, после получения претензии, ответчиком не приняты меры по устранению недостатков объекта долевого строительства, в связи с чем истец просит взыскать стоимость устранения недостатков в указанном выше размере.

В материалах дела имеется претензия, направленная в адрес ответчика 12 июня 2020г., которая доставлена по адресу ответчика, что подтверждается отчетом об отслеживании почтового отправления, возражений от ответчика в данной части не поступило, однако указанные в претензии недостатки объекта долевого строительства не были устранены на момент вынесения решения.

Согласно экспертному исследованию квартиры от 06.06.2020г., составленному ИП Аносовым Алексеем Леонидовичем, в квартире обнаружены недостатки, не выполнены предусмотренные договором работы: штукатурка стен, техническая подготовка для телефонизации и радиофикации квартиры, монтаж сетей электроснабжения для установки

электрической плиты и благоустройство территории дома в соответствии с проектной документацией;

межкомнатные перегородки, наружные (ограждающие) и внутренние (межквартирные) стены не соответствуют требованиям нормативно-технической документации;

лицевые поверхности монолитных железобетонных перекрытий (потолка) и монолитных железобетонных колон (стен) не соответствуют требованиям Приложения X.

Подготовка под полы (стяжка) не соответствует требованиям нормативно-технической документации, стяжка пола в санузле имеет прочность ниже нормативно требуемого значения, имеет трещины, наплывы и неплотное сцепление с нижележащими элементами пола;

установленные конструкции заполнения оконных и дверных проемов в наружных ограждающих конструкциях жилой комнаты и кухни на лоджии не соответствуют требованиям нормативно-технической документации;

установленные конструкции заполнения оконных блоков на лоджии не соответствуют требованиям нормативно-технической документации;

система отопления в квартире не соответствует требованиям СП 60.13330.2012; СП 73.13330.2016,

система водоснабжения квартиры и канализационная система не соответствует строительным правилам, на канализационном трубопроводе не установлена противопожарная муфта со вспучивающим огнезащитным составом.

Стоимость устранения выявленных дефектов отделки в квартире составляет 193843 руб.

В результате несвоевременной передачи объекта строительства и наличия недостатков к квартире истцу причинены нравственные переживания, в связи с чем истец просит взыскать также денежную компенсацию морального вреда в размере 10000 руб.

Специалистом в области строительных работ, исходя из акта экспертного исследования, сделаны выводы о том, что выявленные в квартире недостатки не делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования, наличие выявленных недостатков по квартире ведет к дополнительному увеличению стоимости ремонтных работ. Все выявленные недостатки и отклонения, допущенные при производстве отделочных работ в квартире, являются устранимыми. Стоимость работ, необходимых для устранения данных недостатков и отклонений, составляет 193843 рубля.

Оснований сомневаться в выводах экспертного исследования суд не находит, поскольку они мотивированы со ссылками на строительные нормы и Правила, стоимость устранения выявленных дефектов в отделке и других приведенных выше недостатков рассчитана с применением усредненного индекса стоимости строительно-монтажных работ в условиях рынка в соответствии с Приложением № 1 письма Минстроя № 13436 – ИФ/09 от 07 апреля 2020г. к полученной стоимости работ и затрат добавлен НДС -20%. Ставить под сомнение стоимость устранения недостатков в размере 193843 рубля, указанную в акте экспертного исследования, суд не находит законных оснований, другого расчета, который бы оспаривал данную сумму суду предоставлено не было, в связи с чем исковые требования в данной части суд признает обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Учитывая исследованные доказательства, суд находит исковые требования Иноземцевой О.Н. применительно к части 2 статьи 7 вышеназванного закона, основанными на доказанности того, что объект долевого строительства построен застройщиком с отступлениями от условий договора, технических регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшими к ухудшению качества такого объекта и по этим основаниям не имеет оснований в данной части не согласиться с исковыми требованиями истца.

При указанных обстоятельствах, даже при наличии подписанного участниками договора долевого участия в строительстве акта приема-передачи объекта долевого строительства не препятствует истцу в осуществлении своего права в случае обнаружения, в течение гарантийного срока, недостатков переданного объекта недвижимости, требовать возмещения стоимости по устранению недостатков.

Разрешая иск Иноземцевой О.Н. в части взыскании неустойки, суд руководствуется нормами ст. 333 ГК РФ, в соответствии с которой суд вправе уменьшить неустойку, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Заявления об уменьшении неустойки, либо о несогласии с заявленной суммой неустойки, от ответчика в суд не поступило.

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, суд исходит из положений пункта 1 статьи 31 и пункта 5 статьи 28 Федерального закона "О защите прав потребителей".

Учитывая положения п.5 ст. 28 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (в редакции ФЗ от 05.05.2014 года), сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, суд определяет размер неустойки в размере стоимости устранения недостатков в квартире в размере 193843 руб. с учетом соразмерности интересов сторон и последствий нарушенного права.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, предусмотренных законом и иными правовыми актами РФ, 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.

При определении денежной компенсации морального вреда суд принимает во внимание характер причиненных истцу страданий, фактические обстоятельства дела, связанных с установлением наличия в квартире истца дефектов, связанных с нарушением технологии строительства, а также иные нарушения прав истца, как потребителя, поскольку ответчик необоснованно отказался устранить недостатки отделки в квартире, что подтверждает вину ответчика, период просрочки исполнения обязательства ответчиком по сдаче объекта долевого строительства, а также учитывает требования разумности и справедливости, и считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца денежную компенсацию морального вреда в размере 5000 руб.

На основании положений ч. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Учитывая, что в настоящем случае установлен факт нарушения прав потребителя, с ответчика в пользу истца, согласно пункту 6 статьи 13 Закона РФ N 2300-1, подлежит взысканию штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя в размере -196343 руб. (стоимость работ, необходимых для устранения недостатков, допущенных при производстве работ в квартире (193843 рубля) + неустойка (193843 рубля) + компенсация морального вреда (5000 руб. ) : 2.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Исходя из требований закона, с ответчика подлежат взысканию в пользу истца расходы за производство досудебной экспертизы в размере 15375 руб., что подтверждается представленными суду квитанциями.

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

р е ш и л :

Исковые требования Иноземцевой Ольги Николаевны к ООО «Сан-Лико-Инвест» о защите прав потребителей, взыскании неустойки за нарушение сроков сдачи объекта долевого строительства, стоимости устранения недостатков, денежной компенсации морального вреда, штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Сан-Лико-Инвест» в пользу Иноземцевой Ольги Николаевны неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 193843 (сто девяносто три тысячи восемьсот сорок три) руб.,

стоимость устранения недостатков в квартире в размере 193843 (сто девяносто три тысячи восемьсот сорок три) руб.,

денежную компенсацию морального вреда 5000 (пять тысяч) руб.

Взыскать с ООО «Сан-Лико-Инвест» в пользу Иноземцевой Ольги Николаевны штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 196343 (сто девяносто шесть тысяч триста сорок три) руб.

Взыскать с ООО «Сан-Лико-Инвест» в пользу Иноземцевой Ольги Николаевны возмещение судебных расходов по оплате экспертного исследования в размере 15375 (пятнадцать тысяч триста семьдесят пять) руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований Иноземцевой О.Н. отказать.

Ответчик ООО «Сан-Лико-Инвест» вправе подать в Пензенский районный суд заявление об отмене решения суда в течение 7 дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком ООО «Сан-Лико-Инвест» заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пензенский областной суд в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене решения суда.

Заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий: