

Мотивированное решение изготовлено 15.04.2019 г.

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

11 апреля 2019 года Черемушкинский районный суд г. Москвы в составе судьи Иваховой Е.В., при секретаре Груздевой Д.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1785/19 по иску Пудяковых С.Л., И.В. к АО «А101 Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, понуждении к устранению недостатков,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ответчику и с учетом уточненных исковых требований просят взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушения срока передачи квартиры в размере 506530,03 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 35000 руб., компенсацию морального вреда в размере 30000 руб., а также штраф в размере 285765,01 руб.; обязать ответчика устранить недостатки жилого помещения, которые заключаются в том, что имеется отверстие в межквартирной стене; перепутаны сливные отверстия ванной и туалета; в правой комнате оторваны уплотнительные резинки створок окна, порвана пароизоляция, неправильно установлен отлив со стороны улицы.

Истцы мотивируют свои требования тем, что между ними и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ДИ78К-4.1-130 от 30 июня 2016 года. Объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира с лоджией, условный номер 4-130, корпус 4.1, секция 2, этаж 13, проектная общая площадь 62,3 кв.м, расположенная в многоквартирном доме № 4 комплексной жилой застройки территории по строительному адресу: Москва, НАО, п. Сосенское, в районе дер. Николо-Хованское. Денежные средства в качестве оплаты цены договора - 5079 692,80 рублей руб. перечислены застройщику в полном объеме в установленные сроки. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства - не позднее 30 сентября 2018 года. В установленный пунктом 5.4 Договора и Уведомлением срок истцами был проведен осмотр объекта долевого строительства, в ходе которого было установлено, что передаваемый объект долевого строительства имеет существенные недостатки, которые делают его непригодным для использования по назначению, в связи с чем в день осмотра (09 октября 2018 года) истцы в соответствии с требованиями пункта 5.5 Договора направили ответчику претензию о необходимости устранения недостатков передаваемого Объекта, содержащую подробный перечень недостатков. В связи с неполучением ответа на претензию 07 декабря 2018 года истцами был проведен повторный осмотр Объекта, в ходе которого было установлено, что выявленные в ходе первичного осмотра существенные недостатки Объекта устранены не были, после чего истцы направили ответчику повторную претензию. 18 декабря 2018 года истцы направили ответчику претензию об устранении в установленный пунктом 9.2 Договора срок недостатков передаваемого Объекта (с приложением, в том числе, фотографий недостатков) и уплате истцам суммы неустойки за просрочку исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства. До настоящего времени истцы не получили от ответчика ответа ни на одну из претензий, и при этом указанные в них существенные недостатки Объекта ответчиком не устранены, неустойка за просрочку исполнения обязательства по передаче Объекта не уплачена.

Истец Пудяков С.Л., представитель истцов в судебное заседание явились, требования по доводам, изложенным в уточненном исковом заявлении, поддержали в полном объеме.

Истец Пудякова И.В. в судебное заседание не явилась, извещена.

Представитель ответчика АО «А101 Девелопмент» в судебное заседание явился, просил снизить размер неустойки, применив положения ст. 333 ГК РФ, в удовлетворении части исковых требований о понуждении устранить недостатки жилого помещения – отказать.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному 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.

В соответствии со ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и односторонне изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», по договору участия в долевом строительстве одна сторона (Застройщик) 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В судебном заседании установлено, что между Пудяковым Сергеем Леонидовичем, Пудяковой Ириной Васильевной и АО «А 101 Девелопмент» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № ДИ78К-4.1-130 от 30 июня 2016 года.

В соответствии с условиями пункта 3.1 Договора, Застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный Договором срок построить Жилой дом и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику по Передаточному Акту расположенный в Жилом доме Объект, а Участник принял на себя обязательства принять Объект и уплатить обусловленную Договором цену.

В соответствии с пунктами 1.3, 3.1, 3.2 Договора и Приложением № 1 к Договору, объектом долевого строительства является двухкомнатная квартира с лоджией, условный номер 4-130, корпус 4.1, секция 2, этаж 13, проектная общая площадь 62,3 кв.м, расположенная в Жилом доме - многоквартирном доме № 4 комплексной жилой застройки территории по строительному адресу: Москва, НАО, п. Сосенское, в районе дер. Николо-Хованское.

Истцы исполнили свои обязательства по Договору (п. 4.10 Договора), оплатив сумму в размере 5 079 692,80 рублей, что подтверждается платежным поручением № 38860369 от 10 августа 2016.

В соответствии с пунктом 5.1 Договора стороны согласовали срок передачи объекта долевого строительства не позднее 30 сентября 2018 года. До настоящего времени объект

строительства истцам не передан.

18 декабря 2018 года истцы направили ответчику претензию об устранении в установленный пунктом 9.2 Договора срок недостатков передаваемого Объекта и уплате истцам суммы неустойки за просрочку исполнения обязательства по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства. До настоящего времени истцы не получили от ответчика ответа на претензии.

Как усматривается из материалов дела, АО «А101 Девелопмент» выполнило свою обязанность по вводу Объекта в эксплуатацию: жилой дом по адресу: г. Москва, п. Сосенское, б-р Веласкеса, д.3, корп.3 был введен в эксплуатацию 27.09.2018 г., что подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-245000-008567-2018.

27.09.2018 г. в адрес истцов ответчиком были направлены уведомления о готовности передать квартиру.

В соответствии с ч. 5 ст. 8 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости", участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

В соответствии с ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. 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, 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.

Из письменных претензий следует, что в жилом помещении имеются следующие недостатки: дыра в межквартирной стене; перепутаны сливные отверстия ванной и туалета; в правой комнате оторваны уплотнительные резинки створок окна, порвана пароизоляция, неправильно установлен отлив со стороны улицы.

Согласно п. 3.2 договора, технические характеристики Объекта согласованы сторонами и указаны в Приложении №1 к Договору («Технические характеристики»).

Строительные нормы и правила, равно как и договор участия в долевом строительстве не содержат требований относительно высоты установки выводов из канализационного стояка. Вместе с тем согласно условиям Договора между истцом и ответчиком напольная стяжка выполняется силами собственника квартиры, равно как и отделочные работы, которые поднимут уровень пола и позволят установить любое сантехническое оборудование.

Представитель ответчика в судебном заседании пояснил, что при обследовании квартиры 12 марта 2019 года сотрудником застройщика, указанных дефектов не было.

Кроме того, ходатайства о назначении судебной экспертизы сторонами заявлено не было.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований о понуждении устранить недостатки жилого помещения.

В соответствии с ч.2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного Договором.

Согласно ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ установлено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом и Договором участия неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, в случае нарушения предусмотренного Договором участия 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 участия за каждый день просрочки, при этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная указанной статьей неустойка (пени) уплачивается Застройщиком в двойном размере.

Согласно ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке.

Требования истцов о добровольной выплате неустойки ответчик до настоящего времени не исполнил.

Учитывая, что ответчиком были нарушены права истца, суд полагает возможным взыскать в пользу истца с ответчика неустойку за просрочку передачи объекта.

Проверив расчет неустойки за просрочку передачи объекта, предоставленный истцами, суд находит его правильным и обоснованным, однако полагает взыскать с ответчика в пользу истца неустойку, применив положения ст. 333 ГК РФ, и снизить размер неустойки до 300 000 рублей, учитывая срок просрочки исполнения обязательств и ходатайство ответчика, поскольку неустойка по своей правовой природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства ответчика и не должна служить средством обогащения, но при этом направлена на восстановление прав истца, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, и отвечать принципу справедливости и соразмерности последствиям нарушения обязательств ответчиком.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (продавцом, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Исходя из принципа разумности, справедливости и учитывая степень вины ответчика в нарушении прав истцов, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу каждого из истцов в счет компенсации морального вреда 5 000 руб. 00 коп.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Федерального Закона «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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 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).

Учитывая, что ответчиком в добровольном порядке не удовлетворены требования потребителя, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу каждого из истцов штраф в размере 77500 рублей 00 коп.

Рассматривая ходатайство истцов о возмещении расходов на представителя, суд на основании ст. 100 ГПК РФ находит его обоснованным и подлежащим удовлетворению и считает возможным с учетом принципа разумности и справедливости, взыскать с ответчика в пользу Пудякова С.Л. расходы, связанные с оплатой услуг представителя в сумме 35000 рублей, учитывая сложность настоящего гражданского дела, срок его рассмотрения и объем оказанной юридической помощи.

В силу ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход государства подлежит взысканию госпошлина, от уплаты которой истцы были освобождены при обращении в суд.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с АО «А101 Девелопмент» в пользу Пудякова Сергея Леонидовича неустойку в сумме 150 000 рублей 00 копеек, в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей, штраф в сумме 77500 рублей 00 копеек, расходы на представителя в сумме 35000 рублей 00 коп.

Взыскать с АО «А101 Девелопмент» в пользу Пудяковой Ирины Васильевны неустойку в сумме 150 000 рублей 00 копеек, в счет компенсации морального вреда 5 000 рублей, штраф в сумме 77500 рублей 00 копеек.

Взыскать с АО «А101 Девелопмент» в бюджет города Москвы госпошлину в сумме 6500 рублей 00 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований Пудяковых С.Л., И.В. к АО «А101 Девелопмент» о понуждении к устранению недостатков помещения – отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Черемушкинский районный суд г. Москвы.

Судья: