

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

26 марта 2020 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:
председательствующего судьи Головня О.В.,
при секретаре Потаниной Д.О.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому
заявлению Региональной общественной организации «Общество защиты
прав потребителей Ульяновской области» в интересах А А
Н к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите
прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» (далее по тексту РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области»), действующая в интересах А А.Н. обратилась в суд с иском, к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» (далее по тексту ООО «Запад») о защите прав потребителей. Исковые требования мотивированы тем, что между истцом и ответчиком 25.05.2017 года заключен договор № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. По условиям договора ответчик обязуется в срок до 25.11.2017 года построить объект недвижимого имущества – многоквартирный жилой дом № 78 в 3-м квартале жилого микрорайона «Запад-1», и передать истцу однокомнатную квартиру площадью 36,93 кв.м. на втором этаже дома. Объект долевого участия был передан истцу 18.12.2019 года. По условиям договора, изложенным в техническом описании объекта (Приложение № 1 к договору), ответчик взял на себя обязательства по сдаче объекта с готовым косметическим ремонтом (чистовая отделка), а также установкой сантехники (унитаз, ванна, мойка с тумбой, смесители и т.д.) Комфорт «Скандинавия 1». В нарушение условий договора ответчик сдал объект без отделки (строительный вариант). 18.12.2019 года истец обратился к ответчику с требованием о выплате разницы за невыполненную чистовую отделку. 18.12.2019 ответчиком требования истца признаны обоснованными, заключено соглашение о выплате ответчиком в пользу истца в счет компенсации невыполненных отделочных работ 216 000 руб. 14.02.2020 года истец обратился к ответчику с претензией о выплате суммы компенсации за невыполненную отделку, определенную соглашением, однако до настоящего времени требования истца не исполнены. В связи с чем просили взыскать с ООО «Запад» денежные средства в размере 216 000 руб., компенсацию морального вреда - 10000 руб., штраф в размере 50% от

Подпись
Засвияжский районный суд
г. Ульяновска

суммы, присужденной судом в пользу истца и РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

Истец А А.Н. в судебном заседании не присутствовал, о времени и месте рассмотрения дела извещена надлежащим образом, от него имеется заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в судебном заседании не присутствовал, от него имеется заявление о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика, действующая на основании доверенности Ч А.Е., в судебное заседание не явилась. В представленном суду отзыве, иск не признала, указав, что не оспаривают сумму в размере 216 000 руб. в счет соразмерного уменьшения цены договора, ввиду отсутствия отделки квартиры истца. В иске просила отказать, а в случае взыскания неустойки и штрафа, просила уменьшить их размер на основании ст. 333 ГК РФ, снизить размер компенсации морального вреда исходя из принципа разумности и справедливости. В отзыве на исковое заявление просила дело рассмотреть в свое отсутствие.

Суд, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, определил рассмотреть дело при данной явке.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч. 1 ст. 3 ГПК РФ заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном законодательством о гражданском судопроизводстве, обратиться в суд за защитой нарушенных либо оспариваемых прав, свобод или законных интересов.

Согласно ст. 12, 56 ГПК РФ правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суд принимает решение по заявленным истцом требованиям (ст. 196 ГПК РФ).

Одним из основополагающих принципов гражданского законодательства является принцип свободы договора, согласно которому граждане и юридические лица свободны в заключении договора (п. 1 ст. 421 ГК РФ).

В соответствии со ст. 422 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

В соответствии со статьями 309, 310 ГК РФ обязательства сторон по договору должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с последующими изменениями) (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ) настоящий Федеральный закон

регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее – участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

По договору участия в долевом строительстве (далее – договор) 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 (ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

В силу ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 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.

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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Согласно п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 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.

Таким образом, на возникшие между сторонами правоотношения распространяется также Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Судом установлено, что 25.05.2017 года между ООО «Запад» и А. А.Н. заключен договор № _____ участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимого имущества, а именно многоквартирный жилой дом № 78 в третьем квартале малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1», расположенного на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, с кадастровым номером 73:19:073201:7542, и после получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Участнику объект долевого строительства, указанный п. 2.2 настоящего Договора, а Участник обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект на основании передаточного акта.

Объектом долевого строительства по настоящему Договору является жилое помещение, а именно однокомнатная квартира общей проектной площадью 36,93 кв.м., проектный номер 7, расположенная на 2 этаже первого подъезда (первая секция) дома. В общую проектную площадь Объекта включена площадь балкона/лоджии в размере 50% от общей площади балкона/лоджии (п.2.2 Договора). Техническое описание Объекта указано в Приложении № 1 к настоящему Договору. План создаваемого Объекта является Приложением № 2 к настоящему Договору (п.2.3 Договора)

Указанный адрес объекта недвижимости является строительным адресом. По окончании строительства объекту будет присвоен почтовый адрес.

Цена договора составляет 1 605 892 руб.

Согласно п. 6.1 договора гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, составляет 5 лет со дня передачи Объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в Объект, составляет 3 года со дня передачи Объекта долевого строительства. Участник вправе предъявлять Застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта, при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Приложением № 1 к договору от 25.07.2017 года предусмотрен перечень отделочных работ, выполняемых в объекте долевого строительства. Перечисленные в данном перечне работы включаются в размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства.

Оплата по договору участия в долевом строительстве произведена полностью, что подтверждается соответствующей справкой застройщика и в ходе судебного заседания не оспаривалось.

В соответствии с актом приема-передачи квартиры спорное жилое помещение передано участнику долевого строительства 18.12.2019 года.

Право собственности у А А.Н. на квартиру № в доме по ул. 154 Стрелковой Дивизии в г. Ульяновске подтверждается выпиской из ЕГРН.

Объект долевого строительства по договору № 41/78М от 25.05.2017 года в нарушение условий договора был передан с недостатками, а именно в квартире истца ООО «Запад» не были произведены отделочные работы согласно Приложения № 1 к договору.

18.12.2019 года между ООО «Запад» и истцом А А.Н. было заключено соглашение об урегулировании претензии, согласно которого ООО «Запад» обязалось выплатить А А.Н. в течение 25 рабочих дней с момента подписания соглашения обеими сторонами, денежную сумму в размере 216 000 руб. в качестве возмещения расходов на устранение недостатков (отсутствие отделки), возникшие в многоквартирном жилом доме № 78М в третьем квартале малоэтажной застройки жилого микрорайона «Запад-1», расположенного на земельном участке по адресу: Ульяновская область, г. Ульяновск, с кадастровым номером 73:19:073201:7542, а А А.Н. отказывается от остальных своих требований в части строительных недостатков (отсутствие отделки)

Однако до настоящего времени ООО «Запад» соглашение об урегулировании претензии от 18.12.2019 года не исполнено, денежные средства в размере 216 000 рублей в чет устранения недостатков (отсутствие отделки) истцу А А.Н. не перечислены.

Совокупность исследованных доказательств позволяют суду сделать вывод о ненадлежащем исполнении ответчиком ООО «Запад» своих обязанностей по выполнению качественных услуг по договору № от 25.05.2017 участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, выразившемся в отсутствии отделочных работ в квартире истца, согласно условий договора.

Разрешая исковые требования, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истицы денежные средства в размере 216 000 рублей в счет уменьшения покупной стоимости квартиры, в счет возмещения расходов на устранение недостатков (отсутствие отделки) в квартире истца, согласно условий Договора от 25.05.2017 года.

Разрешая вопрос о компенсации морального вреда, суд исходит из следующего.

Согласно ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, 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.

В соответствии с п. 45 Постановления Пленума ВС РФ от 28.06.2012 № 1 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку в судебном заседании установлен факт нарушения ответчиком прав истца как потребителя, с учетом всех обстоятельств дела, степени нравственных и физических страданий истицы, вины ответчика, исходя из принципа разумности и справедливости, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца моральный вред в размере 5000 рублей.

В соответствии с п. 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Штраф является мерой гражданско-правовой ответственности и при определении его размера следует исходить из того, что он должен соответствовать принципу юридического равенства, быть соразмерным конституционно защищаемым целям и ценностям.

Разрешая вопрос о взыскании штрафа, суд учитывает доказанность нарушения прав потребителя, выразившееся в неисполнении требований потребителя в добровольном порядке. В соответствии с действующим законодательством со стороны истца в адрес ответчика была направлена претензия, оставленная застройщиком без удовлетворения. В ходе рассмотрения дела в суде никаких выплат стороной ответчика истцу также

не производилось. При таких обстоятельствах права истца были нарушены, требования о взыскании штрафа подлежат удовлетворению.

Принимая во внимание заявленное ответчиком ходатайство о снижении штрафных санкций, условия исполнения обязательства, конкретные обстоятельства дела, учитывая компенсационную природу штрафных санкций, в соответствии со статьей 333 ГК РФ суд считает возможным уменьшить размер штрафа, взыскиваемого с ответчика в пользу истцов с 110 500 руб. ((216 000+5 000)x50%) до 30 000 рублей, ввиду явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В свою очередь 50% указанной суммы штрафа (15 000 руб.) перечисляется истцу (потребителю), а 50% (15 000 руб.) – РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области».

В силу ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 5660 руб. 00 коп. (5360+300), от уплаты, которой истица была освобождена в силу закона.

В силу конституционного положения об осуществлении судопроизводства на основе состязательности и равноправия сторон (ст. 123 Конституции РФ) суд по данному делу обеспечил равенство прав участников процесса по представлению, исследованию и ~~принятию~~ ходатайств.

Руководствуясь ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд,

Р Е Ш И Л:

исковые требования Региональной общественной организации г. «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области», действующей в интересах А А Н к обществу с ограниченной ответственностью «Запад» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу А А Н денежные средства в размере 216 000 рублей в счет уменьшения покупной стоимости квартиры, денежную компенсацию морального вреда - 5000 рублей, штраф в размере 15 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в пользу Региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 15 000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Запад» в доход местного бюджета расходы по оплате государственной пошлины в сумме 5660 руб.

Решение может быть обжаловано в Ульяновский областной суд через Засвияжский районный суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме

Судья

Головня О.В.



Подпись Секретаря [подпись]

РЕШЕНИЕ, Определением
СТУПИЛО В ЗАКОННУЮ СИЛУ
17.09.2019 г.
Секретарь [подпись]