

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Ульяновск

26 мая 2022 года

Засвияжский районный суд г. Ульяновска в составе:
судьи Самылиной О.П.
при ведении протокола помощником судьи Каримовой Л.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению
региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей
Ульяновской области» в интересах Н Е А к
обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик
Стандарт-Инвест» о защите прав потребителей,

У С Т А Н О В И Л:

региональная общественная организация «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Н Е А к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» о защите прав потребителей. Исковые требования мотивированы тем, что 28.10.2020 года между Н Е.А. и обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» заключен договор № А05- участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик взял на себя обязательство построить (создать) объект недвижимого имущества – многоквартирный жилой дом № 5 по ул. Московское шоссе в Засвияжском районе г. Ульяновска и передать истцу объект долевого строительства 3-х комнатную квартиру площадью 91 кв.м на -м этаже дома. 15.02.2021 года в счет исполнения обязательств по договору по акту приёма-передачи была передана квартира по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв. 1. Согласно выписке из ЕГРН собственниками квартиры являются Н (добрачная фамилия Ч) Е А , Б В В. (по 1/2 доли у каждой). Управление многоквартирным домом № 12 по ул. Аблукова г. Ульяновска осуществляет ООО «УК АКВАМАРИН». Согласно п. 7.2 договора гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства. В течение гарантийного срока истцом выявлены недостатки квартиры: оконные блоки квартиры продуваются, промерзают, на поверхности окон образуется иней, вследствие чего температура в комнате существенно ниже нормы, происходит образование конденсата. Неоднократные обращения с требованием устранить выявленные недостатки оставлены без удовлетворения. Для решения вопроса устранения недостатков оконных конструкций истец обратился в ООО «Теплоконтроль про». В результате исследования установлено: 1) присутствуют потери тепловой энергии через ограждающие конструкции на участках и примыкающих поверхностях наружных стен и элементов конструкций перекрытия пола и потолка, стена-стена. Перепад температур на поверхности данных зон более $\Delta t=4^{\circ}\text{C}$; 2) в помещениях № 1 и 2 вдоль напольного плинтуса зафиксированы локальные зоны понижения температур ($\Delta t=6,0^{\circ}\text{C}$) с инфильтрацией холодного воздуха; 3) не равномерна тепловая картина поверхностей потолка, зафиксирован

перепад температур $\Delta t=4^{\circ}\text{C}$, что является нарушением нормируемого температурного перепада между температурой внутреннего воздуха и температурой внутренней поверхности ограждающей конструкции (для перекрытий $\Delta t=3,0^{\circ}\text{C}$); 4) осмотрены 4 оконные конструкции с обнаружением участков заниженных значений температур, связанные с дефектами монтажа оконных блоков:

- неравномерность монтажного шва и локальные участки с недостаточной теплоизоляции шва по оконному блоку и стеновому проёму, зоны пониженных температур по отделочным элементам откосов;

- неисправность притворного механизма створок окон и дверей способствует прямой инфильтрации холодного воздуха; дефект оконной фурнитуры; дефект оконного блока – негерметичная стыковка горизонтальных и вертикальных профилей.

Согласно акту экспертного исследования № 11/22 от 28.02.2022 ООО «Кодекс Плюс» стоимость ремонтно-восстановительных работ по демонтажу/монтажу оконных конструкций в жилой комнате № 1 площадью 12,61 кв.м, жилой комнате № 3 площадью 11,16 кв.м и на кухне площадью 24,86 кв.м в квартире истицы составляет 181 590 руб. 43 коп. Замена оконной конструкции в жилой комнате № 2 площадью 13,29 кв.м возможна только силами застройщика, т.к. исходя из конструктивных особенностей здания при проведении работ могут быть затронуты элементы общего имущества многоквартирного дома. Бездействие ответчика, выразившееся в ненадлежащем исполнении обязательств по договору, противоречит закону (ст. 309, ГК РФ, ч. 1 ст. 7 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») и нарушает права истца, как потребителя. В силу ст. 23 Закона за нарушение установленного срока возврата денежных средств исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 1% от цены товара. Претензия об устранении недостатков направлена в адрес ответчика 10 января 2022 года, срок для удовлетворения претензии истекает 20 января 2022 года. Начиная с 21 января 2022 ответчик обязан уплатить неустойку в размере 1% от стоимости устранения недостатков, что составляет 1815 руб. 90 коп. за каждый день просрочки (181 590 руб. 43 коп. * 1). Сумма неустойки за период с 21.01.2022 по 15.03.2022 составляет 98 058 руб. 60 коп. ($1\ 815,9 * 54 = 98\ 058,60$ руб.). Изложенные обстоятельства причиняют истцу физические и нравственные страдания, которые оцениваются в размере 30 000 рублей. Прошу взыскать с ООО «С3 Стандарт-Инвест» в пользу Негорюхиной Е.А. денежные средства в размере 181 590 руб. 43 коп. в счет возмещения стоимости работ по устранению недостатков оконных конструкций в жилой комнате № 1 площадью 12,61 кв.м, жилой комнате № 3 площадью 11,16 кв.м и на кухне площадью 24,86 кв.м в квартире по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв. ; обязать ответчика произвести работы по замене оконной конструкции, установленной в жилой комнате № 2 площадью 13,29 кв.м в квартире № дома № 12 по ул. Аблукова г. Ульяновска; взыскать с ООО «С3 Стандарт-Инвест» в пользу Н Е.А. неустойку за период с 21.01.2022 по 15.03.2022 года включительно в сумме 98 058 руб. 60 коп.; неустойку в размере 1% за каждый календарный день просрочки от суммы 181 590 руб. 43 коп., начиная со дня вынесения решения суда до фактического исполнения обязательства по возмещению расходов на устранение недостатков оконных конструкций; моральный вред в размере 30 000 рублей; судебные расходы по досудебной экспертизе 15 000 рублей; взыскать с ООО «С3 Стандарт-Инвест» в пользу Н Е.А., региональной общественной организации «Общество

защиты прав потребителей Ульяновской области» в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя; взыскать с ООО «СЗ Стандарт-Инвест» в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в возмещение судебных расходов по отправке искового материала лицам, участвующим в деле, 177 рублей.

Судом к участию в деле привлечены в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Смарт-Девелопмент», общество с ограниченной ответственностью «Эврика».

Истец Н Е.А. в судебном заседании не присутствовала, о месте и времени рассмотрения дела извещена.

Представитель региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» Тришин В.А. в судебном заседании исковые требования уточнил. Просил взыскать с ООО «СЗ Стандарт-Инвест» в пользу Н Е.А. денежные средства в размере 93 607 руб. в счет возмещения стоимости работ по устранению недостатков оконных конструкций в жилой комнате № 1 площадью 12,61 кв.м, жилой комнате № 3 площадью 11,16 кв.м и на кухне площадью 24,86 кв.м в квартире по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв. ; обязать ответчика произвести работы по замене оконной конструкции, установленной в жилой комнате № 2 площадью 13,29 кв.м в квартире № 1401 дома № 12 по ул. Аблукова г. Ульяновска; взыскать с ООО «СЗ Стандарт-Инвест» в пользу Н Е.А. неустойку за период с 21.01.2022 по 15.03.2022 года включительно в сумме 50 547 руб. 78 коп; неустойку в размере 1% за каждый календарный день просрочки от суммы 93 607 руб., начиная со дня вынесения решения суда до фактического исполнения обязательства по возмещению расходов на устранение недостатков оконных конструкций; моральный вред в размере 30 000 рублей; судебные расходы по досудебной экспертизе 15 000 рублей; взыскать с ООО «СЗ Стандарт-Инвест» в пользу Н Е.А., региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в равных долях штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя; взыскать с ООО «СЗ Стандарт-Инвест» в пользу региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в возмещение судебных расходов по отправке искового материала лицам, участвующим в деле, 177 рублей. Результаты судебной экспертизы не оспаривает.

Представитель ответчика ООО «СЗ Стандарт-Инвест» Д Т.С. в судебном заседании исковые требования не признал. Результаты судебной экспертизы не оспаривает. Пояснил, что согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 17.05.2022 года неустойка должна исчисляться из ключевой ставки Банка России. Кроме того, введен мораторий на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами, в отношении юридических лиц и граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, согласно которому не начисляются штрафные санкции, в том числе на будущее время. В случае удовлетворения исковых требований просит применить ст. 333 ГК РФ и снизить размер штрафных санкций, предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2022 года, возложить обязанность на потребителя передать заменяемые окна.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Б. В.В., представители ООО «УК АКВАМАРИН», общества с ограниченной ответственностью «Смарт-Девелопмент», общества с ограниченной ответственностью «Эврика» в судебном заседании не присутствовали, о времени и месте рассмотрения дела извещены. Б. В.В. представила заявление, в котором просила рассмотреть гражданское дело в свое отсутствие. Самостоятельных требований не заявляет.

С учетом мнения сторон суд в соответствии со ст. 167 ГПК РФ считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Выслушав объяснения участников процесса, исследовав материалы гражданского дела, суд приходит к следующему выводу.

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 основания 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 28.10.2020 года между обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» (застройщик) и Ч. Е.А. (в настоящее время – Н. Е.А.), Б. В.В. заключен договор № А05- участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по условиям которого застройщик взял на себя обязательство построить (создать) объект недвижимого имущества – многоквартирный жилой дом № 5 по ул. Московское шоссе в Засвияжском районе г. Ульяновска и передать участникам долевого строительства объект долевого строительства 3-х комнатную квартиру площадью 91 кв.м на -м этаже дома.

15.02.2021 года в счет исполнения обязательств по договору по акту приема-передачи была передана квартира по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв.

Участникам долевого строительства передается объект долевого строительства, соответствующий требованиям технических регламентов, проектной документации, требованиям градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации (п. 7.1 договора).

Гарантийный срок на объект долевого строительства составляет 5 лет со дня передачи объекта долевого строительства (п. 7.2 договора).

Заключенный договор зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области.

Оплата по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома произведена полностью, что в ходе судебного заседания не оспаривалось.

В соответствии с актом приема-передачи объект долевого строительства передан участникам долевого строительства 15.02.2021 года.

Согласно выписке из ЕГРН собственниками квартиры являются Червоненко (настоящее время – Н) Е А , Б В; В. (по 1/2 доли у каждой).

В течение гарантийного срока истцом выявлены недостатки квартиры: оконные блоки квартиры продуваются, промерзают, на поверхности окон образуется иней вследствие чего температура в комнате существенно ниже нормы, происходит образование конденсата.

Неоднократные обращения с требованием устранить выявленные недостатки оставлены без удовлетворения, что явилось поводом для обращения в суд настоящим иском заявлением.

Направленная 10.01.2022 года претензия с требованием устранить недостатки оконных конструкций и выплате убытков, морального вреда оставлена без удовлетворения.

С целью проверки наличия строительных недостатков и оценке ущерба ист обратился в ООО «Кодекс Плюс», согласно заключению которого для устранения строительных недостатков оконных конструкций в квартире по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв. необходимо провести работы – ремонт оконных блоков по уровню (демонтаж и монтаж) согласно ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные поливинилхлоридных профилей. Технические условия». Стоимость ремонтно-восстановительных работ по демонтажу/монтажу оконных конструкций составил 181 590 руб. 43 коп.

При рассмотрении дела проведена строительно-техническая экспертиза производство которой поручено экспертам автономной некоммерческой организации «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы Приволжскому округу – Ульяновск».

Согласно заключению эксперта автономной некоммерческой организации «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы Приволжскому округу – Ульяновск» № 016/035-2022 от 19.05.2022 года оск квартиры № 1401 в доме № 12 по ул. Аблукова в г. Ульяновске производ 05.05.2022 года при наружной температуре воздуха +8°C.

Исходя из того, что производство экспертизы пришлось на теплое время года, и оно ограничено временными рамками, проведение тепловизионной съемки ограждающих конструкций квартиры (к которым относятся и оконные конструкции) для определения их теплоизоляционных качеств не представилось возможным.

Такие дефекты, как отклонение от прямолинейности рамочных элементов обследованных оконных конструкций в квартире истца более 1мм на 1м в любом месте конструкции (до 3мм) (в кухне, комнатах S=11,16 м² и 12,61 м²); зазор в сопряжении импоста с переплетом коробки более 1мм (в кухне), являются значительными, неустраняемыми (добиться плотного прилегания переплетов в притворах путем регулировки механизмов в этом случае не получится, способствует продуванию конструкций).

При наличии данных недостатков (дефектов) оконные конструкции из ПВХ-профиля подлежат замене.

Выявленные дефекты по оконным конструкциям в квартире № 1401 являются строительными.

Устранить недостатки по оконным конструкциям из ПВХ-профиля в квартире № 1401 дома № 12 по ул. Аблукова в г. Ульяновске в кухне, комнатах S=11,16 м² и 12,61 м² возможно путем замены конструкций.

В комнате S=13,29 м² витражная конструкция подлежит ремонтным работам (уплотнению стыков элементов конструкции – обеспечить плотное прилегание нащельников с уплотнителями к конструкции), которые следует произвести с наружной стороны, с внутренней со стороны помещения никаких работ не требуется. Данный вид работ в настоящее время может быть произведен только силами застройщика (эти работы выполняются с навесной люльки снаружи, либо силами альпинистов).

Оконные конструкции из ПВХ-профиля в кухне, комнатах S=11,16 м² и 12,61 м² подлежат замене (это 2 трехстворчатых оконных блока общей площадью 6,06 м² и 1 двухстворчатый оконный блок площадью 2,51 м²), подоконные доски демонтируются и устанавливаются вновь без замены; облицовка оконных откосов из ПВХ-панелей площадью 3,2 м² подлежит замене при смене конструкций.

Стоимость ремонтно-строительных работ по замене оконных конструкций в квартире № в доме № 12 по ул. Аблукова в г. Ульяновске определена в смете ЛС-1 в приложении к заключению эксперта и на дату его выдачи составляет 93 607 рублей.

Ремонта стен (отделки) при замене оконных конструкций не потребуется.

Статьей 86 ГПК РФ установлено, что заключение эксперта для суда необязательно и оценивается судом по правилам, установленным ст. 67 ГПК РФ, то есть суд оценивает заключение экспертизы по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Никакие доказательства не имеют для суда заранее установленной силы. Суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

Заключение экспертизы составлено экспертом, имеющим специальные познания и опыт работы, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, мотивировано.

Суд находит данное заключение соответствующим фактическим материалам дела, основанными на всестороннем исследовании.

Оснований не доверять заключению эксперта не имеется. Достоверных доказательств, которые бы опровергли выводы эксперта либо вызвали сомнения и свидетельствовали о противоречиях данных заключений, суду не представлено.

Проанализировав содержание заключений судебной экспертизы, суд приходит к выводу о том, что оно в полном объеме отвечает требованиям статьи 86 ГПК РФ, являются допустимыми доказательствами по делу и могут быть положены в основу решения суда.

Совокупность исследованных доказательств позволяет суду сделать вывод о ненадлежащем исполнении ответчиком ООО специализированный застройщик «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» своих обязанностей по выполнению качественных услуг по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, выразившемся в проявлении установленных строительных недостатков.

Доказательств, что установленные экспертом строительные недостатки произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, не представлено.

Требование истца о взыскании стоимости строительных недостатков подлежит удовлетворению в размере 93 607 руб.

Размер расходов на устранение строительных недостатков подтверждается выводами судебной экспертизы, является реальным ущербом истцов и подлежащим удовлетворению в полном объеме на основании ст. 15, 1064 ГК РФ.

В соответствии с ч. 8 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно ст. 22 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара

ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

В силу ст. 23 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Согласно разъяснению, изложенному в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», по смыслу статьи 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитором денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки либо ее сумма может быть ограничена.

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Вместе с тем в силу Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектов многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве» неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уплате гражданину-участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2022 г. включительно.

В отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к

исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2022 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Начало действия Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479 – 29.03.2022 года.

Ключевая ставка Центробанка РФ по Постановлению Правительства от 17.05.2022 года № 890 применяется в отношении неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 № 479.

Принимая во внимание указанное Постановление Правительства, период неначисления неустойки с 29.03.2022 по 31.12.2022 года, дату направления претензии (10.01.2022 года), неустойка подлежит взысканию за период с 21.01.2022 по 28.03.2022 года, размер которой составит 62 716 руб. 69 (93 607 руб. x 1% x 67 дней).

Представитель ответчика просит уменьшить размер неустойки, применив ст 333 ГК РФ, в связи с её не соразмерностью.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Суд с учетом конкретных обстоятельств дела, периода и последствия нарушения обязательства, компенсационного характера неустойки считает возможным в соответствии со ст. 333 ГК РФ снизить размер неустойки, взыскиваемой с ответчика в пользу истца до 5000 руб.

С учетом Постановления Правительства РФ от 28.03.2022 № 497 «О введении моратория на возбуждение дел о банкротстве по заявлениям, подаваемым кредиторами» оснований для взыскания неустойки с 01.01.2023 года по день фактического исполнения обязательства у суда в настоящее время не имеется.

Потребитель не лишен права на обращение с требованием о взыскании неустойки по день фактического исполнения обязательства в случае, если не будет продлен мораторий на начисление застройщику неустойки.

Разрешая вопрос о компенсации морального вреда, суд исходит из следующей

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 понесенного 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» решением судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения и

потребителя.

Поскольку в судебном заседании установлен факт нарушения ответчиком прав истцов как потребителей, с учетом всех обстоятельств дела, степени нравственных и физических страданий истцов, 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, выразившегося в неисполнении требований потребителя в добровольном порядке. В соответствии с действующим законодательством со стороны истца в адрес ответчика была направлена претензия, связанная с наличием в квартире строительных недостатков, оставленная застройщиком без удовлетворения.

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

Принимая во внимание заявленное ответчиком ходатайство о снижении штрафных санкций, период неисполнения обязательства, период неначисления штрафных санкций с 29.03.2022 по 31.12.2022 года, 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 истца с 51 803 руб. 50 коп. $((93\ 607 + 5000 + 5000):2=51\ 803$ руб. 50 коп.) до 10 000 рублей, ввиду явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Штраф подлежит выплате Н. Е.А. в размере 5000 рублей, РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» – в размере 5000 рублей.

Руководствуясь приведенным Постановлением Правительства, суд приходит к выводу об удовлетворении ходатайства застройщика о предоставлении отсрочки исполнения взысканных денежных сумм до 31 декабря 2022 г. включительно.

Учитывая наличие строительного недостатка в оконной конструкции в жилой комнате площадью 13,29 кв.м на общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» следует возложить обязанность произвести работы по устранению строительных недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв. , согласно судебной экспертизе, а именно произвести с наружной стороны ремонтные работы витражной конструкции в комнате S=13,29 кв.м путем обеспечения плотного прилегания нащельников с уплотнителями к конструкции, уплотнения стыков элементов конструкции.

В ходе судебного разбирательства представитель ответчика просил о возврате заменяемых материалов (оконных конструкций).

С учетом положений ст. 1102, 1104 ГК РФ суд полагает, что сохранение истцом подлежащих замене материалов (оконные конструкции из ПВХ-профиля в кухне, комнатах S=11,16 кв.м и 12,61 кв.м (это 2 трехстворчатых оконных блока общей площадью 6,06 кв.м и 1 двухстворчатый оконный блок площадью 2,51 кв.м) после выплаты материального ущерба, является неосновательным обогащением, в связи с чем указанные материалы подлежат передаче ответчику по его требованию с вывозом застройщиком за счет собственных средств.

Судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела (ст. 88 ГПК РФ).

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела относятся суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно п. 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости.

На основании изложенного с ответчика в пользу РОО «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» подлежат взысканию почтовые расходы в размере 177 рублей, связанные с направлением искового материала в адрес ответчика. Данные расходы подтверждаются материалами дела и являлись необходимыми для обращения в суд с настоящим исковым заявлением.

С учетом изложенных правовых норм расходы по составлению досудебной экспертизы, подготовленной с целью проверки наличия заявленных истцом недостатков, в размере 15 000 руб. суд относит к судебным издержкам. Данные расходы относятся к настоящему делу, подтверждаются платежными документами и являлись необходимыми для определения подсудности по разрешению возникшего спора.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 99 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Назначенная судебная строительно-техническая экспертиза до настоящего времени не оплачена. АНО «Экспертная специализированная организаци

«Региональный центр экспертизы по Приволжскому округу – Ульяновск» ходатайствует об оплате производства экспертизы на основании выставленного счета в размере 28 000 руб.

С общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» в пользу автономной некоммерческой организации «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертизы по Приволжскому округу, Ульяновск» подлежат взысканию расходы за производство судебной экспертизы в размере 28 000 рублей.

Необходимости распределения судебных расходов исходя из первоначально заявленных истцом исковых требований у суда не имеется.

В соответствии с п. 22 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» в случае изменения размера исковых требований после возбуждения производства по делу при пропорциональном распределении судебных издержек следует исходить из размера требований, поддерживаемых истцом на момент принятия решения по делу.

Учитывая уменьшение истцом размера исковых требований согласно проведенной судебной экспертизе, судебные расходы подлежат распределению удовлетворенным требованиям в указанном размере.

Уменьшение истцом размера исковых требований не связано с необоснованностью первоначально заявленных исковых требований и злоупотреблением правом с его стороны. Строительные недостатки по оконным конструкциям подтвердились в ходе рассмотрения дела. Обращаясь в суд, потребитель исходил из результатов проведенного досудебного исследования. Самостоятельно отнести заявленные недостатки к эксплуатационным недостаткам не имел возможности в связи с отсутствием специальных познаний.

В силу ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3458 руб. (3158 руб. +300), от уплаты которой истец был освобожден в силу закона.

Руководствуясь ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Т:

исковые требования региональной общественной организации «Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» в интересах Н Е А к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» о защите прав потребителей удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» в пользу Н Е А денежные средства в счет устранения строительных недостатков в размере 93 607 руб., неустойку за неудовлетворение требований потребителя за период с 21.01.2022 по 28.03.2022 года в размере 5000 рублей, моральный вред в размере 5000 рублей, штраф в размере 5000 рублей, расходы по досудебной экспертизе в размере 15 000 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» в пользу региональной общественной организации

«Общество защиты прав потребителей Ульяновской области» штраф в размере 5000 рублей, почтовые расходы в размере 177 рублей.

В удовлетворении исковых требований в большем размере отказать,

Предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» отсрочку исполнения настоящего решения по выплате денежных средств в счет устранения строительных недостатков в размере 93 607 руб., неустойки за неудовлетворение требований потребителя за период с 21.01.2022 по 28.03.2022 года в размере 5000 рублей, морального вреда в размере 5000 рублей, штрафа в размере 10 000 рублей, расходов по досудебной экспертизе в размере 15 000 рублей до 31.12.2022 года (включительно).

Обязать Н Е А после выплаты денежных средств передать обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» все заменяемые материалы (оконные конструкции из ПВХ-профиля в кухне, комнатах S=11,16 кв.м и 12,61 кв.м (это 2 трехстворчатых оконных блока общей площадью 6,06 кв.м и 1 двухстворчатый оконный блок площадью 2,51 кв.м)) с вывозом застройщиком за счет собственных средств.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» произвести работы по устранению строительных недостатков в жилом помещении, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Аблукова, д. 12, кв. , согласно судебной экспертизе, а именно произвести наружной стороны ремонтные работы витражной конструкции в комнате S=13,2 кв.м путем обеспечения плотного прилегания нащельников с уплотнителями конструкции, уплотнения стыков элементов конструкции.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 3458 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Стандарт-Инвест» в пользу автономной некоммерческой организации «Экспертная специализированная организация «Региональный центр экспертиз по Приволжскому округу – Ульяновск» расходы за производство судебной экспертизы в размере 28 000 рублей.

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

Судья

О.П. Самылина

О.П. Самылина

решение Засвияжского районного суда города Ульяновска от 26 мая 2022 года в части предоставления обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Стандарт - Инвест» отсрочку исполнения настоящего решения по выплате денежных средств в счет устранения строительных недостатков в размере 93 607 руб., неустойки за неудовлетворение требований потребителя за период с 21.01.2022 по 28.03.2022 в размере 5000 руб., морального вреда в размере 5000 руб., штрафа в размере 10 000 руб., расходов по досудебной экспертизе в размере 15 000 руб. до 31.12.2022 отменить.

В остальной части решение суда оставить без изменения.

