

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

10 октября 2022 года

город Москва

Тушинский районный суд города Москвы в составе:
председательствующего судьи Куличева Р.Б.,
при секретаре Авагян Ф.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-4143/2022 по иску [REDACTED], [REDACTED] к Акционерному обществу «Специализированный застройщик «Первая ипотечная компания – Регион» о взыскании денежных средств,

установил:

истцы [REDACTED], [REDACTED] обратились в суд с иском к ответчику Акционерному обществу «Специализированный застройщик «Первая ипотечная компания – Регион» (далее по тексту – АО ПИК-Регион), в котором с учетом уточненных исковых требований просили взыскать с ответчика в равных долях 609137,00 рублей в качестве возмещения расходов на устранение недостатков квартиры; неустойку в размере 2747207 рублей 87 копеек за нарушение срока на устранение недостатков и за нарушение срока выплаты возмещения на устранение недостатков квартиры; неустойку за нарушение срока оплаты присужденной судом суммы расходов на устранение недостатков квартиры, исходя из ставки 1% за каждый день просрочки, начиная с 05 апреля 2022 года по дату фактической оплаты; компенсацию морального вреда в размере 200000,00 рублей; штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом; расходы на оплату услуг по проведению строительно-технической экспертизы в размере 11000,00 рублей.

В обоснование заявленных требований указали, что между сторонами был заключен договор купли-продажи от 20 августа 2020 года, согласно которому истцы приобрели в собственность квартиру № [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], имеющую следующие характеристики: назначение – жилое помещение, этаж: [REDACTED], количество комнат [REDACTED], общая площадь [REDACTED] кв.м., жилая площадь [REDACTED] кв.м., кадастровый номер [REDACTED]. До передачи квартиры по акту, 25 сентября 2020 года сторонами был произведен осмотр квартиры, в ходе которого выявлены множественные недостатки. Частично недостатки были устранены ответчиком, однако значительная часть осталась неустраненной. Акт приема-передачи от 10 ноября 2020 года подписан с оговоренными недостатками. Согласно экспертному заключению № А21-0402/9-2 от 02 апреля 2021 года величина затрат на восстановительный ремонт квартиры составляет 863479 рублей 50 копеек. Поскольку ответчиком не устранены недостатки в установленный срок, истцы просят взыскать неустойку за нарушение сроков. Действиями ответчика

истцам причине моральный вред.

Истец [REDACTED] в судебном заседании уточненные исковые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении.

Истец [REDACTED] в судебное заседание не явилась. Извещена надлежащим образом.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил письменные возражения относительно заявленных требований.

Выслушав представителей сторон, изучив в судебном заседании представленные письменные доказательства, проанализировав и оценив их в совокупности и взаимосвязи, суд приходит к выводу об частичном удовлетворении исковых требований исходя из следующего.

В судебном заседании установлено, что между сторонами был заключен договор купли-продажи от 20 августа 2020 года, согласно которому истцы приобрели в собственность квартиру № [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], имеющую следующие характеристики: назначение – жилое помещение, этаж: [REDACTED] количество комнат [REDACTED], общая площадь [REDACTED] кв.м., жилая площадь [REDACTED] кв.м., кадастровый номер [REDACTED].

Согласно акту осмотра квартиры и оборудования в квартире от 25 сентября 2020 года в квартире обнаружен ряд недостатков

В соответствии с актом приема-передачи от 10 ноября 2020 года квартира принята истцами с недостатками, оговоренными в акте осмотра квартиры от 25 сентября 2020 года.

Согласно заключению экспертов № А21-0402/9-2 от 02 апреля 2021 года, выполненному Бюро независимой экспертизы и оценки, установлено, что в квартире, переданной истцу, имеются недостатки, а также установлено, что рыночная стоимость работ и материалов, необходимых для устранения дефектов составляет 863479 рублей 50 копеек.

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии с п. 1 ст. 475 ГК РФ если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего

качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Согласно ст. 18 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе: потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула); потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены; потребовать соразмерного уменьшения покупной цены; потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом; отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

При этом потребитель вправе потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований потребителя.

На основании определения суда была проведена судебная строительная экспертиза, проведение которой поручено ООО «ЭКС Групп»

Согласно экспертному заключению от 09 сентября 2022 года стоимость по устранению выявленных недостатков в квартире истцов составляет 609137,00 рублей.

Каких-либо нарушений при производстве данной экспертизы судом не выявлено.

Суд принимает данное экспертное заключение как надлежащее доказательство и полагает возможным взыскать указанную сумму с ответчика в пользу истцов в равных долях (609 137,00/2).

Также удовлетворению подлежат требования истцов о взыскании расходов по оплате экспертизы в размере 5 500,00 руб. в пользу каждого истца.

Стороной истца заявлено требование о взыскании неустойки за нарушение срока устранения недостатков из расчета $609\,137,00 \times 653 (26.12.2020-10.10.2022) \times 1\% = 3\,977\,664,61$ руб. и за нарушение срока исполнения требования о возмещении расходов на устранение недостатков из расчета $609\,137,00 \times 196 (29.03.2022-10.10.2022) \times 1\% = 1\,193\,908,52$ руб.

Ответчиком в возражениях на иск заявлено ходатайство о снижении неустоек в соответствии со статьей 333 ГК РФ. В судебном заседании истец против снижения неустойки возражал, полагал, что исключительного случая для ее снижения не имеется.

Однако суд не может согласиться с доводами истца. Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21 декабря 2000 года № 263-О указал на обязанность суда устанавливать баланс между применяемой к

нарушителю мерой ответственности и размером причиненного ущерба. В рассматриваемом споре определенная в соответствии с требованиями федерального закона неустойка не будет являться соответствующей последствиям нарушения своих обязательств стороной ответчика. В связи с этим суд полагает необходимым уменьшить размер неустоек за нарушение срока устранения недостатков и за нарушение срока возмещения расходов на устранение недостатков до 300 000,00 руб., взыскиваемых в пользу каждого истца.

Суд не усматривает оснований для удовлетворения требования о взыскании неустойки по день исполнения обязательства.

Действительно, в соответствии с п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 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 (например, пункт 6 статьи 16.1 Федерального закона от 25 апреля 2002 года № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» (далее - Закон об ОСАГО)). 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, право требования истца взыскания неустойки по день фактического исполнения обязательства не влечет безусловное основание для его удовлетворения судом, а подлежит оценке исходя из доказательств, имеющихся в деле, в частности, возможного злоупотребления ответчика при исполнении решения суда. Таких обстоятельств, судом не усматривается. При этом суд применяя меры гражданско-правовой ответственности должен исходить из баланса прав и законных интересов сторон. Ответчик не лишен права на судебное рассмотрение оснований для взыскания неустойки, возможности ее снижения. В связи с этим оснований для взыскания неустойки по день фактического исполнения обязательства суд не усматривает.

В силу ст. 15 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», с учетом принципа разумности и справедливости суд взыскивает с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 3000,00 рублей.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 указанного Закона 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.

Таким образом, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию штраф в размере 453784 рубля 25 копеек в пользу каждого из истцов.

В силу ст. 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 17546,00 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 193-199 ГПК РФ, суд

решил:

взыскать с Акционерного общества «Специализированный застройщик «Первая ипотечная компания – Регион» (ИНН 7729118074) в пользу [REDACTED] [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) расходы на устранение недостатков 304568 рублей 50 копеек, неустойку за нарушение срока устранения недостатков 300000 рублей 00 копеек, неустойку за нарушение срока возмещения расходов на устранение недостатков 300000 рублей 00 копеек, моральный вред в размере 3000 рублей 00 копеек, расходы на оценку 5500 рублей 00 копеек, штраф в размере 453784 рубля 25 копеек.

Взыскать с Акционерного общества «Специализированный застройщик «Первая ипотечная компания – Регион» (7729118074) в пользу [REDACTED] [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) расходы на устранение недостатков 304568 рублей 50 копеек, неустойку за нарушение срока устранения недостатков 300000 рублей 00 копеек, неустойку за нарушение срока возмещения расходов на устранение недостатков 300000 рублей 00 копеек, моральный вред в размере 3000 рублей 00 копеек, расходы на оценку 5500 рублей 00 копеек, штраф в размере 453784 рубля 25 копеек.

В остальной части иска – отказать.

Взыскать с Акционерного общества «Специализированный застройщик «Первая ипотечная компания – Регион» в доход бюджета города Москвы расходы по оплате государственной пошлины в размере 17546 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд адрес в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья

Р.Б. Куличев

Решение принято в окончательной форме года 14 октября 2022 года.



