

[Печать](#)

## Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

20 ноября 2020 года  
город Новосибирск  
дело № 2-2439/2020

Октябрьский районный суд г. Новосибирска

в составе:

|               |                      |
|---------------|----------------------|
| судьи         | Котина Е.И.          |
| при секретаре | Захорольных И.Р.,    |
| при помощнике | Белоцерковской К.А., |

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2439/2020 по исковому заявлению Дьяконовой Ирины Николаевны к ООО СК «ВИРА-Строй» о защите прав потребителей,

## УСТАНОВИЛ:

Дьяконова Ирина Николаевна обратилась в суд с иском к ООО СК «ВИРА-Строй» о защите прав потребителей.

В обоснование своих требований истец ссылается на то, что между ответчиком и истцом заключен договор участия в долевом строительстве № от /дата/ Объектом долевого участия является квартира номер №, расположенная по адресу: <адрес>.

В соответствии с п. 2.1.3 Договора участия в долевом строительстве Застройщик гарантирует качество объекта долевого участия в строительстве в течение 5 лет.

Ответчиком была передана квартира по акту приема-передачи /дата/ В процессе эксплуатации квартиры истцы обнаружили, что квартира имеет строительные дефекты, в связи с чем обратились в ООО «Агентство строительного контроля» для определения рыночной стоимости выявленных недостатков, допущенных при выполнении строительных и отделочных работ в квартире.

В дальнейшем в адрес застройщика была направлена претензия о качестве выполненных отделочных работ и выплате стоимости устранения строительных недостатков в размере 100 014 рублей.

Просят суд (с учетом уточнения, т.2, л.д. 39-40) взыскать с ответчика в пользу истцов:

компенсацию стоимости устранения строительных недостатков в размере 18 103 рублей;

компенсацию нанесенного морального вреда в размере 15 000 рублей;

неустойку за просрочку исполнения обязательства по возмещению расходов на устранение недостатков в размере 18 103 рублей;

штраф в размере 50% от суммы, присужденный судом в пользу потребителя, за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя.

Истец в судебное заседание не явилась, просила о рассмотрении дела в свое отсутствие, направила в суд своего представителя фл1, которая в судебном заседании требования поддержала.

Представитель ответчика фл2 в судебном заседании исковые требования не признал, в случае удовлетворения иска просила применить ст. 333 ГК РФ к неустойке и штрафу, моральный вред просил не взыскивать, в отзыве на иск указал, что ответчик не согласен с исковыми требованиями в связи со следующими обстоятельствами.

У застройщика не возникла обязанность по устранению строительных недостатков, указанных в иске в силу положений заключенного договора.

При приемке помещения участником долевого строительства не были указаны недостатки жилого помещения (что является обязанностью участника по договору при наличии недостатков).

Согласно п. 3 Акта приема-передачи жилого помещения участником произведен осмотр жилого помещения. Участник ознакомлен с техническим состоянием жилого помещения. Претензий к санитарно-техническому состоянию жилого помещения и объекта участник не имеет. Обязательства по договору исполнены застройщиком надлежащим образом и в полном объеме. Претензий к качеству жилого помещения и объекта, инженерных сетей, оборудования, планировки, отделки жилого помещения, срокам передачи жилого помещения участник не имеет.

Согласно п.4 акта приема-передачи стороны претензий друг к другу не имеют.

Застройщик не обязан устранять или возмещать расходы на устранение по недостаткам указанным участником долевого строительства впоследствии согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 № 214-ФЗ и условиям заключенного договора.

Требование о компенсации морального вреда не обосновано.

Ответчик обращает внимание суда, что визуальные недостатки, способные к выявлению при визуальном осмотре жилого помещения, во время приемки указаны истцом не были.

В отношении выявленных скрытых строительных недостатков отмечает, что они были выявлены после проведения исследования для составления экспертного заключения и считает, что до проведения данного исследования выявленные недостатки не причиняли истцу физические и нравственные страдания, а также какие-либо нематериальные блага или личные неимущественные права не нарушали. Более того, доказательств, подтверждающих причинение застройщиком истцу нравственных и/или физических страданий, не имеется.

Штраф (п. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей») явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства и может быть снижен.

Ответчик обращает внимание суда на тот факт, что застройщику необходимо было удостовериться в наличии строительных недостатков.

Ответчик отмечает, что заявленная цена иска составляет значительную долю от всей стоимости жилого помещения, что свидетельствует о явной несоразмерности.

В связи с вышеизложенным и с целью установления баланса реализации прав Сторон, исходя из положений ст. 333 ГК РФ, Ответчик считает возможным уменьшить штраф.

Просил суд исковые требования о взыскании расходов на устранение недостатков, штрафа, компенсации морального вреда оставить без удовлетворения, снизить неустойку и штраф.

Также просил взыскать с истцов ? стоимости проведения судебной экспертизы в размере 12 500 руб.

Суд, оценив позицию истца, выслушав ответчика, исследовав письменные доказательства, приходит к выводу о том, что исковые требования являются обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению.

Судом установлено, что /дата/ между ООО СК «ВИРА-Строй» (Застройщик) и Дьяконово Ириной Николаевной (Участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № в отношении объекта долевого строительства - квартиры, расположенной по адресу: <адрес> (л.д. 10-20). Договор прошел государственную регистрацию.

/дата/ квартира была передана истцу по акту приема-передачи жилого помещения.

Как следует из пояснений истца, в процессе эксплуатации квартиры были выявлены строительные недостатки.

Для установления строительных недостатков и стоимости их устранения истцы обратились в ООО «Агентство строительного контроля», согласно заключению которого от /дата/ в квартире, расположенной по адресу: <адрес>, имеются нарушения качества произведенных строительно-монтажных и отделочных работ. Стоимость работ по устранению выявленных в процессе проведения исследования строительных недостатков составляет округленно 100 014 рублей (л.д.41).

/дата/ в адрес ответчика истцом была направлена претензия об устранении выявленных недостатков или выплате стоимости устранения строительных дефектов и морального вреда (л.д.27).

Ответчиком данная претензия оставлена без ответа.

В соответствии с п. 1, 3 ст. 4 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 силу п. 1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Согласно ст. 10 Федерального закона №214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 7 Федерального закона № 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:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ст.15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Как разъяснено в п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 г. N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", применяя статью 15 ГК РФ, следует учитывать, что по общему правилу лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков. Возмещение убытков в меньшем размере возможно в случаях, предусмотренных законом или договором в пределах, установленных гражданским законодательством.

Согласно п. 12 данного Постановления размер подлежащих возмещению убытков должен быть установлен с разумной степенью достоверности. По смыслу пункта 1 статьи 15 ГК РФ в удовлетворении требования о возмещении убытков не может быть отказано только на том основании, что их точный размер невозможно установить. В этом случае размер подлежащих возмещению убытков определяется судом с учетом всех обстоятельств дела, исходя из принципов справедливости и соразмерности ответственности допущенному нарушению.

Как разъяснено в п. 13 данного Постановления, при разрешении споров, связанных с возмещением убытков, необходимо иметь в виду, что в состав реального ущерба входят не только фактически понесенные соответствующим лицом расходы, но и расходы, которые это лицо должно будет произвести для восстановления нарушенного права (пункт 2 статьи 15 ГК РФ).

В силу вышеуказанных норм закона истец - участник долевого строительства – имеет право требовать с застройщика компенсации причиненных убытков.

По ходатайству ответчика судом была назначена судебная экспертиза в отношении квартиры, расположенной по адресу <адрес>, проведение которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт». Согласно выводам судебного эксперта ООО «НовоСтройЭксперт» от /дата/ с дополнением экспертом установлено:

По результатам визуально-инструментального обследования помещений квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, экспертами ООО «НовоСтройЭксперт» выявлены эксплуатационные и строительные недостатки.

Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения строительных недостатков в квартире №№ – 18 103 рублей.

Решая вопрос о размере ущерба, подлежащего возмещению истцам, суд считает необходимым руководствоваться представленным заключением экспертом ООО «НовоСтройЭксперт», поскольку заключение эксперта технически и научно обосновано, сделанные выводы подтверждены расчетным и исследовательским путем, логичны, не противоречивы, подтверждаются другими письменными материалами дела. Исследование проведено лицом, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ним вопросов и имеющим длительный стаж экспертной работы. Методы, использованные при исследовании, и сделанные на основе исследования выводы, научно обоснованы. Эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Допрошенный в судебном заседании эксперт флЗ подтвердил обоснованность своих выводов.

Кроме этого, доказательств, опровергающих выводы эксперта ООО «НовоСтройЭксперт», истцом либо ответчиком не представлено.

Рассмотрев обстоятельства спора, исследовав и оценив представленные доказательства, суд приходит к выводу, что в ходе судебного разбирательства доказан факт причинения истцам имущественного вреда действиями (бездействием) ответчика, материальный ущерб в общей сумме 18 103 руб. следует взыскать с ответчика в пользу истца.

В соответствии со 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.

Согласно п. 2 ст. 1101 ГК РФ размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

При этом с учетом требований разумности и справедливости, установленных ст. 1101 ГК РФ, при определении размера компенсации морального вреда, с учетом срока нарушения обязательства ответчиком по договору, а также с учетом того, что возмещение морального вреда должно иметь целью компенсировать нравственные переживания истца, а не неосновательное обогащение истцов, суд находит разумным и справедливым удовлетворить требование истца о компенсации морального вреда частично, в сумме 1500 рублей.

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно положениям п. 1, 3 ст. 31 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В силу п. 1 ст. 28 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Неустойка (пеня) за нарушение сроков начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до начала выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или предъявления потребителем требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Неустойка (пеня) за нарушение сроков окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или предъявления потребителем требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи.

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если указанная цена не определена, исходя из общей цены заказа, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было.

Поскольку по претензии потребителя ответчиком не были устранены недостатки объекта долевого строительства, с ответчика подлежит взысканию неустойка.

Исчисленный истцами размер неустойки составляет 18 103 руб. (за период с /дата/ по /дата/).

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика подлежит взысканию за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, при этом, 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 силу п. 29 Постановления Пленума Верховного Суда РФ «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», которые не были удовлетворены в добровольном порядке продавцом (исполнителем, изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование.

Представитель ответчика в возражениях просил применить положения ст.333 ГК РФ при определении размера неустойки и штрафа, подлежащего взысканию.

Согласно п. 1 данной статьи если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении

Принимая во внимание изложенное, ответчик обязан уплатить истцу неустойку и штраф, определенные законом, однако суд считает, что из сопоставления периода просрочки с начисленной суммой неустойки и штрафа (учитывая, что штраф по своей правовой природе носит характер законной неустойки), следует явная несоразмерность, также суд учитывает, что объект долевого участия в настоящее время передан истцам, в связи с чем суд считает рассчитанную сумму неустойки и штрафа явно не соответствующей последствиям нарушения обязательств, и, применяя положения ст. 333 ГК РФ, полагает снижение неустойки допустимым до 8 000 руб., штрафа – до 8 000 руб.

Согласно 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 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Оценивая требование ответчика о взыскании с истца в пользу ответчика судебных расходов на проведение строительно-технической экспертизы в размере 12 500 руб., суд учитывает, что как разъяснено в п. 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 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. Вместе с тем уменьшение истцом размера исковых требований в результате получения при рассмотрении дела доказательств явной необоснованности этого размера может быть признано судом злоупотреблением процессуальными правами и повлечь отказ в признании понесенных истцом судебных издержек необходимыми полностью или в части (часть 1 статьи 35 ГПК РФ, части 6, 7 статьи 45 КАС РФ) либо возложение на истца понесенных ответчиком судебных издержек (статья 111 АПК РФ).

Как видно из позиции истца, заявляя требования о возмещении убытков в изначальном размере, истец исходила из отчета об оценке размера таких убытков, подготовленного ООО «Агентство строительного контроля». В дальнейшем после проведения судебной экспертизы по делу истец уточнила исковые требования и просила взыскать сумму убытков 18 103 руб., в данном размере иск был удовлетворен. Злоупотребление правами в действиях истца не усмотрено, так как истец не обладает специальными познаниями в сфере оценочной деятельности и добросовестно исходила из имеющегося отчета об оценке на дату подачи иска.

Следовательно, основания для взыскания с истца в пользу ответчика расходов на проведение судебной экспертизы у суда отсутствуют.

Учитывая, что отношения между сторонами по данному спору регулируются законодательством о защите прав потребителей и истец при подаче иска была освобождена от уплаты государственной пошлины, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход местного бюджета государственную пошлину размере 1 283 рублей 09 копеек в соответствии с ч.1 ст.103 ГПК РФ и ст. 333.19 НК РФ (госпошлина по требованию о компенсации морального вреда учтена в сумме 300 руб.).

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

Исковые требования Дьяконовой Ирины Николаевны удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СК «ВИРА-Строй» в пользу Дьяконовой Ирины Николаевны стоимость устранения строительных недостатков в размере 18 103 рублей, неустойку в размере 8 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 1 500 рублей, штраф в размере 8 000 рублей.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с СК «ВИРА-Строй» в местный бюджет государственную пошлину в размере 1283 рублей 09 копеек.

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд через Октябрьский районный суд г. Новосибирска в течение месяца.

Судья

Е.И. Котин

Подлинник хранится в гражданском деле № 2-2439/2020 Октябрьского районного суда г. Новосибирска