

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

28 октября 2020 года

город Новосибирск

дело № 2-3432/2020

Октябрьский районный суд г. Новосибирска

в составе:

судьи
при секретаре
при помощникеКотина Е.И.
Захорольных И.Р.,
Белоцерковской
К.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3432/2020 по исковому заявлению Сарваевой Натальи Юрьевны, Сарваева Андрея Олеговича к ООО СК «ВИРА-Строй» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Сарваева Наталья Юрьевна, Сарваев Андрей Олегович обратились в суд с иском к ООО СК «ВИРА-Строй» о защите прав потребителей.

В обоснование своих требований истцы ссылаются на то, что между ответчиком и истцами 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 «Экспертность» для определения рыночной стоимости выявленных недостатков, допущенных при выполнении строительных и отделочных работ в квартире, согласно заключению которого стоимость устранения недостатков составляет 124769 руб.

В дальнейшем в адрес застройщика была направлена претензия о качестве выполненных отделочных работ и выплате стоимости устранения строительных недостатков в размере 124769 руб.

Просят суд (с учетом уточнения, л.д. 176-177) взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях:

компенсацию стоимости устранения строительных недостатков в размере 61 899 рублей;

компенсацию нанесенного морального вреда в размере 50000 рублей;

неустойку за просрочку исполнения обязательства по возмещению расходов на устранение недостатков по претензии от /дата/ за период с /дата/ по /дата/ в размере 69 852 рублей;

неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с /дата/ по /дата/ в размере 7953,77 руб.;

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

почтовые расходы на отправку уведомления об осмотре в размере 310,5 руб.

Истцы в судебное заседание не явились, просили о рассмотрении дела в свое отсутствие.

Представитель ответчика фл1 в судебном заседании исковые требования не признал, в случае удовлетворения иска просила применить ст. 333 ГК РФ к неустойке и штрафу, моральный вред просила не взыскивать, в отзыве на иск указала, 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.

Требование о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с /дата/ по /дата/ в размере 7953,77 руб. необоснованно, так как просрочка не

стороне застройщика с учетом нерабочих дней отсутствует.

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

Также просила взыскать с истцов 1/2 стоимости проведения судебной экспертизы в размере 12500 руб.

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

Судом установлено, что /дата/ между ООО СК «ВИРА-Строй» (Застройщик) и Сарваевой Натальей Юрьевной, Сарваевым Андреем Олеговичем (Участники долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № в отношении объекта долевого строительства - квартиры, расположенной по адресу: <адрес> (л.д. 9-19). Договор прошел государственную регистрацию.

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

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

Для установления строительных недостатков и стоимости их устранения истцы обратились в ООО «Экспертность», 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 124769 рублей (л.д.40).

/дата/ в адрес ответчика истцом была направлена претензия об устранении выявленных недостатков или выплате стоимости устранения строительных дефектов и морального вреда (л.д.32).

Ответчиком данная претензия от /дата/ оставлена без ответа (л.д.58-59).

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/ экспертом установлено:

По результатам визуально-инструментального обследования помещений квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, экспертами ООО «НовоСтройЭксперт» выявлены следующие дефекты:

Помещение №1 (Прихожая). Неровности плавного очертания стен до 8 мм. СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1) допускает неровности поверхности плавного очертания в количестве не более 2 шт., глубиной (высотой) до 3 мм (для улучшенной штукатурки).

Помещение №2 (Жилая комната с кухней-нишей). Дверь балконного блока имеет отклонение от прямолинейности профиля ПВХ (кромки) до 3 мм. Согласно ГОСТ 30674-99 «Блоки оконные из поливинилхлоридных профилей. Технические условия» п.5.2.8 «Отклонения от прямолинейности кромок деталей рамочных элементов не должны превышать 1 мм на 1 м длины на любом участке».

Неровности плавного очертания стен до 10 мм. Таблица 7.4 СП 71.13330.2017 **Изоляционные и отделочные покрытия.** Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1) допускает неровности поверхности плавного очертания в количестве не более 2 шт., глубиной (высотой) до 3 мм (для улучшенной штукатурки).

Зазоры между напольным плинтусом и стенами. Согласно *Таблице 8.15* СП **71.13330.2017** **Изоляционные и отделочные покрытия.** Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1) зазоры и щели между плинтусами и покрытием пола или стенами (перегородками), между смежными кромками полотнищ линолеума, ковров, рулонных материалов и плиток не допускаются. Данный дефект мог возникнуть как во время эксплуатации квартиры, так и при строительстве дома (определить на данный момент не представляется возможным). Однако в данном помещении №2 имеются дефекты стен, возникшие в процессе строительства дома и устранение которых требует демонтажа напольного плинтуса. Поэтому данный дефект будет исправлен в процессе выравнивания стен, а значит, не требует отдельного рассмотрения.

Помещение №3 (Санузел). **Неровности плоскости облицовки на 2 метра до 3 мм. Таблица 7.6** СП 71.13330.2017 **Изоляционные и отделочные покрытия.** Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87 (с Изменением N 1) допускает неровности плоскости облицовки из керамических, стеклокерамических и других изделий при внутренней облицовке не более 2 мм на 2 метра. Указанные выше дефекты являются явными. Остальные дефекты, указанные в исковом заявлении и заключении ООО «Экспертность», экспертами ООО «НовоСтройЭксперт» не выявлены (не подтверждены).

Все дефекты, выявленные по результатам визуально-инструментального обследования помещений квартиры по адресу: <адрес>, образовались на стадии строительства объекта. Причиной возникновения дефектов стен стало несоблюдение требований нормативной документации при производстве отделочных работ. Несоответствие двери балконного блока требованиям ГОСТ возникло, вероятнее всего, из-за заводского брака.

Причиной возникновения заявленных Истцом дефектов стен стало несоблюдение требований нормативной документации (Строительных норм и вил) при производстве отделочных работ. Несоответствие двери балконного ка требованиям ГОСТ возникло, вероятнее всего, из-за заводского брака.

Нормативные документы, отступления от которых выявлены (ГОСТ 30674-99, 71.13330.2017), **не входят** в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 N 1521 (ред. от 12.2016)).

Зазоры между напольным плинтусом и стенами в помещении №2 могли возникнуть как во время эксплуатации квартиры, так и при строительстве дома (определить на данный момент не представляется возможным). Однако в данном помещении №2 имеются дефекты стен (строительный дефект), возникшие в процессе строительства дома и устранение которых требует демонтажа напольного плинтуса. Поэтому данный дефект будет исправлен в процессе выравнивания стен, а значит, не требует отдельного рассмотрения.

Каждый из выявленных строительных недостатков (неровности плавного очертания стен, неровности плоскости облицовки керамической плиткой, отклонения от прямолинейности кромок деталей двери балконного блока) мог быть выявлен (определен) на этапе сдачи-приемки жилого помещения (в ходе осмотра) и **при** передаче, как самим потребителем, так и привлекаемым им специалистом- оценщиком.

На основании ведомости объемов работ был составлен локальный сметный расчет №1, определяющий стоимость работ и материалов, необходимых для выполнения ремонтно-восстановительных работ. Расчет изведен базисно-индексным методом в программном комплексе «ГРАНД-смета». Расчет приведен в приложении к строительно-техническому заключению.

Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения недостатков в квартире №№ - 61 899 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.

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 61 899 руб. следует взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях, по 30 949,5 руб. в пользу каждого.

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 истцов, а не неосновательное обогащение истцов, суд находит разумным и справедливым удовлетворить требование истцов о компенсации морального вреда частично, в сумме 2500 рублей в пользу каждого истца.

Относительно требования истцов о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с /дата/ по /дата/ в размере 7953,77 руб. суд отмечает следующее.

В соответствии со ст. 6 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В случае если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии со 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.

Согласно ч. 1, 3 ст. 8 указанного Федерального закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

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 со ст. 12 указанного Федерального закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

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 тексту договора участия в долевом строительстве от /дата/ застройщик обязан передать участнику жилое помещение не позднее /дата/.

При этом с учетом того, что данная дата являлась нерабочим днем (согласно Постановлению Правительства РФ от 14.10.2017 г. № 1250), в порядке ст. 193 ГК РФ срок передачи истекает /дата/

(первый 2019 году рабочий день в соответствии со ст. 112 ТК РФ). С учетом того, что помещение было передано истцам по акту /дата/, просрочка передачи составляет 2 дня.

Судом установлено, что обязательства по передаче истцам жилого помещения, определенного условиями договора, ответчиком в предусмотренный договором срок исполнены не были.

При указанных обстоятельствах, учитывая, что судом установлен факт нарушения ответчиком обязательств по передаче истцам жилого помещения в срок, установленный договором, факт оплаты участником долевого строительства цены объекта ответчиком не оспорен, суд считает обоснованными требования истцов о взыскании с ответчика неустойки в соответствии со ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

Размер неустойки составит: $1539440 * 7,75\% / 300 * 2 * 2 = 1590,75$ руб.

Следовательно, неустойка подлежит взысканию по 795,37 руб. в пользу каждого истца.

Оснований для снижения данной суммы в порядке ст. 333 ГК РФ судом не усмотрено.

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 69 852 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 15 000 руб. (по 7 500 руб. в пользу каждого истца), штрафа – до 20 000 руб. (по 10000 руб. в пользу каждого истца).

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.

По основаниям ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истцов надлежит взыскать почтовые расходы на уведомление об осмотре квартиры для проведения оценки в размере 301,5 руб. (квитанция, л.д. 20-21), по 155 рублей 25 копеек в пользу каждого истца.

Оценивая требование ответчика о взыскании с истцов в пользу ответчика судебных расходов на проведение строительно-технической экспертизы в размере 12500 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 35ГПК РФ, части 6,7 статьи 45КАС РФ) либо возложение на истца понесенных ответчиком судебных издержек (статья 111АПК РФ).

Как видно из позиции истцов, заявляя требования о возмещении убытков в изначальном размере, истцы исходили из отчета об оценке размера таких убытков, подготовленного ООО «Экспертность». В дальнейшем после проведения судебной экспертизы по делу истцы уточнили иски и просили взыскать сумму убытков 61899 руб., в данном размере иск был удовлетворен. Злоупотребление правами в действиях истцов не усмотрено, так как истцы не обладают специальными познаниями в сфере оценочной деятельности и добросовестно исходили из имеющегося отчета об оценке на дату подачи иска.

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

Учитывая, что отношения между сторонами по данному спору регулируются законодательством о защите прав потребителей и истцы при подаче иска были освобождены от уплаты государственной пошлины, суд считает необходимым взыскать с ответчика в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 3 154 рублей 69 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 по 300 руб. за требование каждого истца).

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Сарваевой Натальи Юрьевны, Сарваева Андрея Олеговича удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СК «ВИРА-Строй» в пользу Сарваевой Натальи Юрьевны стоимость устранения строительных недостатков в размере 30 949 рублей 50 копеек, неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 795 рублей 37 копеек, неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя в размере 7500 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2500 рублей, штраф в размере 10000 рублей, почтовые расходы в размере 155 рублей 25 копеек.

Взыскать с ООО СК «ВИРА-Строй» в пользу Сарваевой Натальи Юрьевны стоимость устранения строительных недостатков в размере 30 949 рублей 50 копеек, неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства в размере 795 рублей 37 копеек, неустойку за нарушение срока удовлетворения требования потребителя в размере 7500 рублей, компенсацию морального вреда в размере 2500 рублей, штраф в размере 10000 рублей почты в размере 155 рублей 25 копеек.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

В удовлетворении заявления ООО СК «ВИРА-Строй» о взыскании судебных расходов отказать.

Взыскать с СК «ВИРА-Строй» в местный бюджет государственную пошлину в размере 3 154 рублей 69 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 № 2-3432/2020 Октябрьского районного суда г. Новосибирска