

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело №.

Поступило 27.07.2021.

РЕШЕНИЕ**ИМЕНЕМ Р. Ф.**

Резолютивная часть решения оглашена ДД.ММ.ГГГГ.

Решение изготовлено в окончательной форме ДД.ММ.ГГГГ.

р.<адрес>

Ордынский районный суд <адрес> в составе:

председательствующего судьи Отт С.А.,

при секретаре Кашеевой Л.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Наджафова Э. Аскерпаша оспору к ООО Строительная компания «Вира-С.» о взыскании стоимости устранения недостатков, морального вреда, неустойки, штрафа, судебных издержек,

УСТАНОВИЛ:

Наджафов Э.А.О. обратился с иском в суд, обосновывая свои требования тем, что ДД.ММ.ГГГГ между застройщиком ООО строительная компания «Вира-С.» и участником долевого строительства Наджафовым Э.А.О. был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного дома. По данному договору застройщик обязался построить многоквартирный дом, выполнить работы по отделке, получить в установленном порядке разрешение на ввод его в эксплуатацию, передать объект долевого строительства участнику долевого строительства. Объектом договора является 1-комнатная <адрес>, расположенная на третьем этаже 1 секции по адресу: <адрес>, площадью 38,51 кв.м, а участник обязался оплатить денежные средства в размере <данные изъяты> Свои обязательства участник выполнил в полном объеме, однако застройщиком нарушены договорные обязательства и федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и объектов недвижимости. ДД.ММ.ГГГГ был подписан акт приема-передачи объекта. Квартира была передана с недостатками, которые были обнаружены при эксплуатации в течение гарантийного срока. ДД.ММ.ГГГГ истец обратился в ООО «Центр экспертизы и оценки» с задачей провести экспертизу объекта, определив соответствие выполненных строительно-отделочных работ в <адрес> по адресу <адрес>, и определить стоимость устранения выявленных дефектов. На основании проведенных исследований были выявлены несоответствия требованиям нормативной технической документации – покрытие пола, устройство подвесных потолков, производство облицовочных работ, окна ПВХ, на сумму <данные изъяты>. За экспертизу истец оплатил <данные изъяты>. ДД.ММ.ГГГГ ответчику вручена претензия с требованием о выплате денежных средств на устранение недостатков, выявленных при эксплуатации <адрес> по адресу <адрес>. Ответчик на претензию не отреагировал. Истец, с учетом уточненных требований, просит взыскать с ООО СК «Вира-С.» в его пользу стоимость расходов на устранение недостатков в квартире в размере <данные изъяты>; неустойку <данные изъяты>; компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты>; штраф в размере 50% от присужденной суммы; судебные издержки на оплату услуг представителя <данные изъяты>, расходы за проведение оценки <данные изъяты>

В судебном заседании истец Наджафов Э.А.о. и его представитель Коротич С.Ю. уточненные исковые требования поддержали.

Представитель ответчика ООО СК «Ви́ра-С.», в представленных возражения пояснил, что согласно положениям заключенного договора у ответчика не возникла обязанность возмещать расходы на устранение не указанных при приемке жилого помещения недостатков. В соответствии с Договором участия в долевом строительстве 270-95/4-02-16 от 28.05.18г. право собственности на жилое помещение было передано покупателю. В соответствии Договором Застройщик обязуется передать Участнику жилое помещение по Акту приема-передачи с отделкой. Согласно ч.2. ст. 7 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Ф.» в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 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. Ответчик отмечает, что «иное договором установлено». Из смысла вышеприведённых пунктов Договора следует предусмотренное Сторонами правовое последствие при несоблюдении обязанности у участника по указанию строительных недостатков, выявленных при приемке. Правовое последствие выражается в том, что, Участник не вправе требовать устранения недостатков, если недостатки в Жилом помещении могли быть выявлены, но не были указаны в Акте приема-передачи Участником. ДД.ММ.ГГГГ был подписан Акт приема-передачи Жилого помещения. 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. Претензий к качеству жилого помещения и объекта инженерных сетей, оборудования, планировки, отделки жилого помещения, срокам передачи жилого помещения участник не имеет. Согласно п. А. Акта приема-передачи стороны претензий друг к другу не имеют. Согласно п. 7. Акта приема-передачи, недостатки отделочных работ, которые были выявлены, при приемке, но не были указаны Участником при подписании настоящего Акта, Застройщиком устраняться не будут. Досудебная экспертиза от ДД.ММ.ГГГГ, составленная специалистом ООО «ЦЕНТР ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ» составлено с грубыми нарушениями материального и процессуального права, является не допустимым доказательством по делу. Требование о взыскании стоимости досудебной экспертизы в размере <данные изъяты> заявлено безосновательно. Данные расходы не были необходимы и противоречат ст. 18 Закона РФ «О защите прав потребителей. Основания для взыскания судебных расходов по оплате досудебной экспертизы отсутствуют ввиду того, что представленная досудебная экспертиза, произведена экспертной организацией, не имеющей права производить данного рода и вида исследования, а само заключение не имеет юридической силы, поскольку является недопустимым доказательством. Досудебное исследование проведено с нарушениями п. 11.2. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений, ст. 8 ГСЭД. В соответствии с п. 4.1 СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений» к зданий и сооружений допускают организации, оснащенные необходимой приборной и инструментальной базой, имеющие в своем составе квалифицированных специалистов. Квалификация организации на право проведения обследования и оценки технического состояния несущих конструкций зданий и сооружений должна быть подтверждена соответствующей Государственной лицензией. Согласно перечню видов инженерных изысканий, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N. 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства», работы по обследованию состояния грунтов оснований зданий и сооружений, их строительных конструкций являются специальным видом инженерных изысканий. ООО «Центр экспертизы и оценки» не является членом саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, т.е. организация не имеет допуска на выполнение работ по обследованию конструкций зданий и сооружений. Ответчик не был приглашен на осмотр и выявление недостатков в жилом помещении на досудебном этапе. Кроме того, досудебная экспертиза имеет ряд грубых существенных недостатков: 1. Досудебное экспертное заключение не содержало подписки об уголовной ответственности Э.; 2. Истцом не представлена калькуляция заявленной к взысканию суммы в размере <данные изъяты>, что противоречит п. 5 ст. 132 ГПК РФ. 3. Представитель ответчика не был приглашен на досудебный осмотр. Дефектовочный акт с участием Сторон при осмотре в рамках досудебной экспертизы составлен не был. При составлении досудебного экспертного заключения Э. не

руководствовался проектной документацией, вопреки требованиям. Э. руководствовался рекомендуемыми нормами, которые недопустимо использовать как основания для определения недостатков (например: для натяжных потолков). Э. использовал ненадлежащее оборудование для определения недостатков. Так, для определения неровностей применима двухметровая рейка (п. 8.14.1. таблицы 15 СП 71.13330.2017), Э. же был применен уровень, который рейкой не является и служит для определения углов, а не плавности поверхности. На стр. 7 досудебного заключения Э. указывает наличие недостатков окон ПВХ, которые нормируются на 1 м, в то же время, Э. на стр. 2-3 экспертного заключения не указаны какие-либо измерительные инструменты длиной в 1 м. Отсутствуют обоснования расчетов, указанные в досудебном заключении. Нет каких-либо смет, подтверждающих стоимость материалов и работ. Отнесение судом расходов по внесудебным экспертизам на Застройщика - лишь стимулирует недобросовестному поведению участников долевого строительства и их представителя и создает стороне последних- неосновательное обогащение, что противоречит ст. 1102, 1104 ГК РФ. Досудебная экспертиза не будет носить признак доказательства, поскольку утратило свое значение для правильного рассмотрения и разрешения дела, а также не отвечает признакам относимости, достоверности, необходимости. Следовательно, возложение оплаты некачественной досудебной строительной технической экспертизы, проведенной Истцом, повлечет неосновательное обогащение со стороны истца и нарушение прав Ответчика, что недопустимо согласно гражданскому законодательству РФ. Следовательно, не подлежит взысканию с застройщика сумма в размере <данные изъяты> за недостоверную досудебную экспертизу. Основания для взыскания неустойки за просрочку исполнения обязательств по возмещению расходов на устранение недостатков в указанном Истцом размере отсутствуют. Истец просит взыскать неустойку за просрочку исполнения обязательств по устранению недостатков в день исполнения решения суда. В случае, если требования Истца будут удовлетворены, считает, что наличествуют основания для снижения неустойки ввиду фактических обстоятельств дела. С учетом неприменимости досудебного исследования истца, а также положений п. 5 ст. 18 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей" ответчик ввиду наличия спора качестве товара, планировал произвести экспертизу (осмотр) квартиры истца самостоятельно, целью фиксации реально существующих недостатков, если таковые имеются и устранить их. Для этого, по факту получения претензии истца относительно качества, переданного ему жилого помещения, в тот же день в адрес истца было направлено уведомление о необходимости проведения осмотра. Осмотр был произведен ДД.ММ.ГГГГ. Представителями ответчика были обнаружены ряд недостатков, что зафиксировано в Акте осмотра жилого помещения. Письмом от ДД.ММ.ГГГГ в адрес истца было направлено письмо о готовности устранить выявленные в ходе осмотра недостатки в натуре. ДД.ММ.ГГГГ указанное письмо истцом было получено, однако ответа застройщику не поступило. В ходе рассмотрения дела в суде ответчик неоднократно заявлял о готовности устранить выявленные судебным Э. замечания в натуре, на что представитель истца заявлял, что последнего интересует только получение денежных средств. Стоимость устранения недостатков по судебной строительной-технической экспертизы подтвердила доводы досудебного заключения. Недостатки в квартире связаны с минимальными отклонениями. Они не делают квартиру непригодной для проживания. В связи с вышеизложенным и с целью установления баланса реализации прав сторон, исходя из положений ст. 333 ГК РФ, ответчик считает возможным уменьшение размера неустойки и штрафа. Неустойка не может превышать сумму расходов для устранения строительных недостатков. Также Ответчик отмечает, что за отказ исполнения в досудебном порядке требований Истца с Ответчика также взыскивается штраф в размере 50 % от суммы присужденной судом. Штраф взыскивается с момента обращения Истца в суд. Согласно ст. 1 Закона "О защите прав потребителей" отношения в области защиты прав потребителей, в том числе регулируются ГК РФ. Согласно ст. 330 ГК РФ штраф и пеня - это виды неустойки. Таким образом, штраф (п. 6. ст. 13 Закона «О защите прав потребителей»), взыскивается за период после обращения истца в суд, неустойка до обращения истца в суд. В противном случае, взыскание за один период как неустойки (пени), так и штрафа повлечет неосновательное обогащение истца, а меры гражданско-правовой ответственности утратят компенсационный характер. Считает, что неустойка взысканию не подлежит по доводам, изложенным в настоящем пункте. В случае, если суд усмотрит иное, считает, что неустойка подлежит снижению на основании ст. 333 ГК РФ ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушенных обязательств, а также с учетом предпринятых Ответчиком действий по предложению выхода на осмотр, самостоятельного выхода на осмотр и желания Застройщика произвести устранение недостатков собственными силами, урегулированию спора мирным путем и непредставлении доступа самим Истцом в спорное жилое помещение в досудебном порядке. При определении размеров подлежащей взысканию неустойки на будущей период, просит указывать конкретное требование (например - обязательства по возмещению расходов

на устранение недостатков) к которому будет привязана обязанность по оплате неустойки из расчета суммы неоплаченного обязательства, В противном случае, при частичном исполнении решения суда, например при взыскании только стоимости устранения недостатков полностью или в части, возможны ситуации, когда сумма неустойки будет рассчитываться от полной стоимости устранения недостатков, либо вовсе, например, будет рассчитываться неустойка на недовзысканную неустойку. Требование о компенсации морального вреда не обосновано. Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда» под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона нематериальные блага (жизнь, здоровье, достоинство личности, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна и т.п.), или нарушающими его личные неимущественные права (право на пользование своим именем, право авторства и другие неимущественные права в соответствии с законами об охране прав на результаты интеллектуальной деятельности) либо нарушающими имущественные права гражданина. Ответчик обращает внимание суда, что визуальные недостатки, способные к выявлению при визуальном осмотре жилого помещения во время приемки указаны Истцом не были (п. 1 Отзыва). 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 физических страданий не имеется. Штраф (п. 6. ст. 13 Закона «О защите прав потребителей») явно несоразмерен последствиям нарушенного обязательства и может быть снижен. Штраф является мерой гражданско-правовой ответственности, носит компенсационный характер. В связи с чем, суд при определении его размера вправе применить положения статьи 333 ГК РФ в случае установления явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств. Штраф должен быть соразмерен последствиям нарушенного обязательства. Ответчик отмечает, что заявленная цена иска в размере <данные изъяты> по отношению к стоимости жилого помещения (<данные изъяты>) составляет 50,41% от стоимости всего жилого помещения, что свидетельствует об их явной несоразмерности. Основанием для снижения штрафа является объективная невозможность удовлетворить в досудебном порядке требования Истца по следующим фактическим и правовым причинам: осмотр квартиры произведен в отсутствие представителя ответчика, что ставит под сомнение как факт проведения натурального осмотра (материалы фотофиксации не содержат привязки к помещению квартиры Истца), так и его результаты. Ответчик был лишен возможности визуально фиксировать дефекты в квартире, равно как и их качественные и количественные показатели. Также Ответчик был лишен возможности привлечь к участию в осмотре лиц, обладающих специальными познаниями в области строительства. Основания для взыскания судебных расходов в указанном истцом размере отсутствуют. Расходы на оплату услуг представителя, заявленные истцом в размере <данные изъяты> носят неразумный (чрезмерный) характер и не обоснованы. В материалы дела не приложены документы, подтверждающие заключение Договора оказания юридических услуг N б/н от ДД.ММ.ГГГГ, а также его оплаты. Материалы дела не содержат также акта выполненных работ по указанному договору. Оценивая разумность расходов, категорию и сложность спора, продолжительность рассмотрения дела, объем совершенных представителем в интересах доверителя процессуальных действий, исходя из средней стоимости подобных услуг в организациях, оказывающих юридические услуги в <адрес>, совокупная стоимость оказанных Истцу услуг не может превышать <данные изъяты> без учета пропорционального распределения судебных издержек. Текущие цены услуги подтверждены прайсами, полученными с сайтов юридических компаний. Так как Истцом стоимость оказанных ему юридических услуг явно завышена и не обоснована, полагает, что основания для взыскания судебных расходов в заявленном Истцом размере отсутствуют. Просит исковые требования о взыскании расходов на устранение недостатков, штраф неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов -оставить без удовлетворении. В случае частичного удовлетворения/ удовлетворения требований Истца снизить размер подлежащих взысканию неустойки и штрафа, применив в положения статьи 333 ГК "РФ, снизив размер компенсации морального вреда до разумных пределов. В случае частичного удовлетворения требований Истца распределить судебные расходы в соответствии с правилом пропорциональности распределения расходов, исходя из первоначально заявленного иска.

Заслушав истца и представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГТТГ между ООО СК «ВИРА-С.» (застройщик), с одной стороны, и Наджафовым Э.А.о. (участник), с другой стороны, заключен договор участия в долевом строительстве №, по условиям которого застройщик принял на себя обязательства своими силами и / или с привлечением третьих лиц построить многоквартирный дом по адресу: <адрес>, и после получения документа, разрешающего ввод объекта в эксплуатацию, передать участнику 1-комнатную квартиру, общей площадью 37,75 кв.м., по адресу: <адрес>; участник, в свою очередь, обязался оплатить застройщику денежные средства и принять квартиру (л.д. 14-17).

В соответствии с условиями вышеуказанного договора, гарантийный срок на объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта, согласно действующему на момент заключения договора законодательству составляет 5 лет.

Свои обязательства по внесению суммы долевого взноса истец исполнил в полном объеме, что сторонами в судебном заседании не оспаривалось.

Актом приема-передачи жилого помещения от ДД.ММ.ГТТГ, подписанного сторонами, подтверждается передача истцу в совместную собственность 1-комнатной <адрес>, жилое помещение, общей площадью 38,3 кв.м., расположенной на 3-м этаже в 1 подъезде 20-ти этажного жилого <адрес>, расположенного по адресу: <адрес> (л.д. 19).

Согласно ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 310 ГК РФ предусматривает, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г. (далее - Федеральный закон № 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 (часть 1). В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 данной 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 или возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2).

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 (ч. 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд (ч. 6).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий 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, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (ч. 7).

Как указывает истец, в процессе эксплуатации квартиры были выявлены строительные недостатки и дефекты, в связи с чем ДД.ММ.ГГГГ он обратился с претензией в адрес ответчика о возмещении стоимости работ по устранению недостатков (л.д. 21). Претензия истца была получена ответчиком и оставлена без удовлетворения.

В целях проверки доводов истца о наличии недостатков строительных работ, выполненных ответчиком, стоимости их устранения по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «НовоСтройЭксперт».

Согласно заключению судебной экспертизы с учетом уточнений к заключению № С.13404.21 от ДД.ММ.ГГГГ на объекте, расположенном по адресу: <адрес>, имеются строительные недостатки, допущенные при выполнении ремонтно-отделочных, строительно-монтажных работ вследствие нарушения технологии производства отделочных работ, в процессе выполнения которых были допущены отклонения от строительных правил и норм. Стоимость устранения указанных строительных недостатков определена в размере <данные изъяты>

Оснований не доверять указанному выше заключению судебной экспертизы у суда не имеется, поскольку она проведена в порядке, установленном ст. 84 ГПК РФ, заключение выполнено в соответствии с требованиями ст. 86 ГПК РФ, положениями Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" на основании определения суда о поручении проведения экспертизы, Э. был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, имеет квалификацию, опыт, стаж работы для проведения подобного рода исследований, доказательств личной заинтересованности Э. в исходе разрешения спора в материалах дела нет. Вопросы, поставленные на разрешение Э., имеют непосредственное отношение к предмету спора и охватывают весь спектр противоречий сторон, требующих специальных познаний в области строительства. Выводы на поставленные вопросы мотивированы, однозначны для понимания, исключают их двоякое толкование, в связи с чем, оснований ставить под сомнение достоверность заключения судебной экспертизы не имеется.

При таких обстоятельствах, разрешая требования истца, суд принимает результаты судебной экспертизы и руководствуется сделанными в ней выводами.

Согласно п. 2 ст. 755 ГК РФ подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей неправильной его эксплуатации или неправильности инструкции по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Из содержания искового заявления, следует, что после подписания акта приема-передачи, были выявлены недостатки по поводу качества отделочных работ жилого помещения.

Таким образом, истцом предъявлены иски требования к ответчику, как застройщику, о возмещении расходов на устранение недостатков, выявленных в пределах гарантийного срока. При

этом, Закон не ставит в зависимость удовлетворение данных требований при наличии их обоснованности от того, являются ли данные недостатки скрытыми или нет.

При таких обстоятельствах, исходя из вышеприведенных норм материального права, учитывая, что спорное жилое помещение принадлежит истцу на праве собственности, у суда имеются основания для взыскания с ответчика в пользу истца, расходов, необходимых для устранения выявленных недостатков переданного ответчиком жилого помещения, которые возникли до передачи квартиры потребителю и являются следствием некачественного выполнения строительных работ.

Принимая во внимание указанные обстоятельства, руководствуясь выводами судебной экспертизы, свидетельствующей о наличии в квартире истца дефектов, за которые отвечает ответчик, суд приходит к выводу, что требования истца в части возмещения расходов на устранение недостатков подлежат удовлетворению в размере <данные изъяты>

Допустимых и достоверных доказательств иного размера расходов, а также их возмещения, в соответствии со ст. 56 ГПК РФ, сторонами суду не представлено.

В силу ч. 9 ст. 4 Федерального закона № 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 данным Законом.

Исходя из требований вышеприведенных норм гражданского законодательства следует, что к отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве с участием истца, должны применяться общие правила Закона «О защите прав потребителей».

В соответствии со ст. 15 Закона 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.

Согласно п.45 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» указывается на то, что при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Таким образом, с учетом установления судом виновных действий ответчика, нарушившего права истца, как потребителя, требование о компенсации морального вреда является правомерным, в связи с чем суд, учитывая, принципы разумности и справедливости, считает необходимым взыскать в ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты>

Разрешая требования истца в части взыскания неустойки, суд учитывает, что в соответствии со ст. 22 Закона о защите прав потребителей, требования потребителя в частности о возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

В п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей закреплено, что за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, 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.

Поскольку претензия получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, что последним не оспаривалось, то с учетом установленного десятидневного срока, неустойка подлежит исчислению с ДД.ММ.ГГГГ. Разрешая исковые требования в пределах заявленных в соответствии с п. 3 ст. 196 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере <данные изъяты>

Представителем ответчика в суде заявлено о применении к размеру неустойки положений ст. 333 ГК РФ, согласно которым, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, т.е. по существу - на реализацию требования статьи 17 ч. 3 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому ч. 1 ст. 333 ГК РФ предусматривает обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Критериями для установления несоразмерности могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и другие обстоятельства.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, период допущенной ответчиком просрочки, размер обязательств ответчика, исходя из обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой размера ущерба, причиненного нарушением обязательства, в целях недопущения извлечения прибыли посредством применения правового института неустойки, суд приходит к выводу, что подлежащая уплате ответчиком штрафная неустойка не является несоразмерной и подлежит взысканию с ответчика.

Исходя из положения ст. 13 Закона 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 Пленума Верховного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона "О защите прав потребителей").

Поскольку требования истца, как потребителя, не были удовлетворены ответчиком в добровольном порядке, поэтому за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения

требования потребителей в пользу истцов подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителей, что согласно расчетам суда составляет <данные изъяты> (47414 +47414 + 5000,00)/2).

В силу ст. 333 ГК РФ неустойка (штраф) могут быть по заявлению ответчика снижены в случае их несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Предоставленная суду возможность снижать размер штрафа в случае его чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, направленных на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Указанное право суда вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по своей сути может признаваться таковым лишь при условии, что оно отвечает требованиям справедливости (ст. 14 Международного пакта о гражданских и политических правах).

С учетом сделанного представителем ответчика заявления, ранее принятых судом во внимание обстоятельств, учитывая принципы справедливости и соразмерности установления правовой ответственности в виде штрафа, последствия нарушения ответчиком своих обязательств, суд приходит к выводу, что к данной мере гражданско-правовой ответственности применение положений статьи 333 ГК РФ не подлежит.

На основании ч. 1 ст. 88 ГПК РФ, судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ст. 94 ГПК РФ, к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся в том числе, суммы, подлежащие выплате Э., и другие признанные судом необходимыми расходы.

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 ГПК РФ. 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.

Истцом заявлены требования о взыскании <данные изъяты> за проведение экспертизы, с учетом возражений ответчика и правовой позицией, изложенной в пункте 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», суд не усматривает правовых оснований к удовлетворению требований истца о возмещении за счет ответчика расходов за проведение досудебной экспертизы, поскольку расходы, обусловленные рассмотрением, разрешением и урегулированием спора во внесудебном порядке, не являются судебными издержками и не возмещаются согласно нормам главы 7 ГПК РФ.

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Из представленных суду документов усматривается, что истец оплатил представителю денежные средства в размере <данные изъяты> в связи с рассмотрением настоящего дела, что подтверждается договором на оказание юридических услуг от ДД.ММ.ГГГГ, согласно п. 3 договора стоимость услуг составляет <данные изъяты>. (л.д. 13).

Исходя из объема оказанных представителем услуг, объема и характера правовой помощи, категории и сложности дела, длительности его рассмотрения, значимости каждого из совершенных представителем процессуальных действий, активности участия представителя в судебном процессе, количества продолжительности судебных заседаний с участием представителя истца, а также достигнутый по итогам рассмотрения дела правовой результат, суд считает, что с ответчика подлежат взысканию расходы на оплату юридических услуг в размере <данные изъяты>, что, по мнению суда, отвечает требованиям разумности и справедливости.

В ходе рассмотрения гражданского дела по ходатайству ответчика судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено Э. ООО «НовоСтройЭксперт». Расходы за производство судебной экспертизы были возложены на ответчика. Из материалов дела усматривается, что экспертиза проведена, экспертное заключение представлено, оплата экспертизы, стоимость которой составила <данные изъяты>, до настоящего времени не произведена, что следует из ходатайства экспертной организации.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, принимая во внимание частичное удовлетворение исковых требований Наджафова Э.А.о., который при обращении в суд были освобождены от уплаты государственной пошлины, с ООО СК «ВИРА-С.» в доход местного бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере <данные изъяты>

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО строительная компания «Вира-С.» в пользу Наджафова Э. Аскерпаша оглы стоимость расходов на устранение недостатков в квартире в размере <данные изъяты>, неустойку в размере <данные изъяты>, компенсацию морального вреда в размере <данные изъяты>, расходы по оплате услуг представителя в размере <данные изъяты>, штраф за неудовлетворения в добровольном порядке требований потребителей в размере <данные изъяты>

В остальной части иска - отказать.

Взыскать с ООО строительная компания «Вира-С.» в пользу ООО «НовоСтройЭксперт» расходы по оплате судебной экспертизы в <данные изъяты>

Взыскать с ООО строительная компания «Вира-С.» в доход бюджета Ордынского муниципального района <адрес> госпошлину в размере <данные изъяты>

Решение может быть обжаловано в Новосибирский областной суд в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Ордынский районный суд <адрес>.

Судья С.А. Отт