

Дело № 2-1150/2024
УИД №58RS0018-01-2024-001375-03

Решение
Именем Российской Федерации

31 октября 2024 года г. Пенза

Ленинский районный суд г. Пензы в составе
председательствующего судьи Кашиной Е.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Русиной А.Д.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело по иску Лазаревой Л.А. к ООО «Специализированный застройщик «Парус» о защите прав потребителя, встречному исковому заявлению ООО «Специализированный застройщик «Парус» к Лазаревой Л.А. о понуждении возвратить имущество, взыскании денежных средств,
у с т а н о в и л:

Лазарева Л.А. обратилась в суд с исковым заявлением, указав, что 06 февраля 2023 года между истцом и Кабельским С.А. заключен договор купли-продажи жилого помещения площадью 62,9 кв.м. этаж 17 кадастровый Номер , расположенного по адресу: Адрес .

Из искового заявления следует, что 29 июля 2020 года между Кабельским С.А. и ООО «Новые сады» заключен договор долевого участия, согласно которому застройщик обязуется своими силами и с привлечением третьих лиц построить МКД и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД передать участнику долевого строительства объект долевого строительства строительный Номер , проектная площадь 62,9 кв.м., а участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства. 05 сентября 2022 года подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства.

В период гарантийного срока Лазаревой Л.И. обнаружены строительные недостатки и дефекты оконных конструкций, с целью фиксации которых Лазаревой Л.А. и представителем ООО «Новые сады» произведен осмотр квартиры. С целью определения наличия нарушений и стоимости устранения выявленных недостатков истец обратился к специалистам «Экспресс-Оценка». Согласно заключению Номер от 30 июня 2023 года выявлены несоответствия качеству строительно-монтажных работ по установке окон в квартире действующим нормам СП. Стоимость работ по устранению выявленных недостатков, согласно заключению эксперта составляет 844 711 руб. 68 коп.

02 октября 2023 года Лазарева Л.А. направила претензию в ООО «Новые сады» с требованием выплатить стоимость, необходимую для производства комплекса работ по устранению выявленных нарушений и дефектов строительно-монтажных работ в размере 844 711 руб. 68 коп., а также денежных средств, затраченных на проведение экспертного исследования в размере 21 441 руб. Претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

Сославшись на нормы права с учётом уточнения требований просит взыскать расходы на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 328 822 руб. 61 коп., штраф в размере 164 411 руб. 31 коп., неустойку за просрочку выполнения требований потребителя в размере 328 822 руб. 61 коп. за период с 13 октября 2023 года по 30 октября 2024 года, компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., расходы на проведение экспертного исследования в размере 21 441 руб.

В ходе рассмотрения дела по существу от представителя ответчика поступило ходатайство об отказе от требований в части возложения на ответчика обязанности по приему оконных конструкций и отказ принят судом. Производство по делу в этой части прекращено.

В судебном заседании 15 апреля 2024 года ненадлежащий ответчик ООО «Новые сады» заменен на надлежащего ООО «Специализированный застройщик «Парус».

От представителя ООО «Специализированный застройщик «Парус» поступило встречное исковое заявление, в котором истец просит возложить на Лазареву Л.А. обязанность по возврату в адрес ООО «Специализированный застройщик «Парус» оконных конструкций в количестве 4 штук из Адрес по адресу: Адрес в течение 60 дней после оплаты ООО «Специализированный застройщик «Парус» денежных средств по решению суда по иску Лазаревой Л.А. к ООО «Специализированный застройщик «Парус» о взыскании и расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства. В случае не исполнения Лазаревой Л.А. данного обязательства в срок, просит в соответствии со ст.308.3 ГК РФ присудить в пользу ООО «Специализированный застройщик «Парус» денежную сумму в размере 500 руб. за каждый день просрочки до дня фактического исполнения решения суда. В случае невозможности возвратить в натуре неосновательное обогащение взыскать с Лазаревой Л.А.

в пользу ООО «Специализированный застройщик «Парус» стоимость окон в размере 328 822 руб. 61 коп., судебные расходы по оплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

В обоснование заявленных требований указано, что в стоимость исковых требований Лазаревой Л.А. входит и стоимость строительных конструкций, с целью избежания обогащения Лазаревой Л.А. необходимо передать имущество, которое подлежит замене, поскольку Лазарева Л.А. фактически отказалась от оконных конструкций, потребовав оплатить демонтаж старых и покупку новых оконных конструкций.

Истец по первоначальному иску Лазарева Л.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте рассмотрения дела извещалась своевременно и надлежащим образом. В заявлении просила рассмотреть дело в её отсутствие.

Представитель истца по первоначальному иску Лазаревой Л.А., Резяпкин В.Ф., действующий на основании доверенности, исковые требования по первоначальному иску поддержал по доводам, изложенным в исковом заявлении и в дополнениях к нему. Разрешение встречного искового заявления оставил на усмотрение суда.

Представитель ответчика по первоначальному иску ООО «Специализированный застройщик «Парус» Ермошкина Е.А., действующая на основании доверенности, с исковыми требованиями по первоначальному иску не согласилась по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление и письменных пояснениях по делу. Встречное исковое заявление просила удовлетворить по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Третье лицо Кабельский С.А. в судебное заседание не явился, в заявлении просил рассмотреть дело в его отсутствие, разрешение исковых требований оставил на усмотрение суда по доводам, изложенным в отзыве.

Третье лицо ИП Воробьев А.А. в судебное заседание не явился о времени и месте слушания дела извещался. Заявлений и ходатайств не представил.

Представитель третьего лица ООО «Специализированный застройщик «Ремстроймонтаж» в судебное заседание не явился, о времени и месте слушания дела извещался. Ранее в судебном заседании возражал против удовлетворения заявленных требований по доводам, изложенным в возражениях на иск. Дополнительно пояснил, что после осмотра оконных конструкций в квартире истца по первоначальному иску, он узнает в них изделия, которые устанавливались их организацией по договору субподряда.

Выслушав стороны, исследовав материалы настоящего гражданского дела, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с частью 1 статьи 1 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту Закон об участии в долевом строительстве), настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве 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 (часть 2 статьи 7 Закона).

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 (часть 6 статьи 7 Закона).

Приведенные положения закона предоставляют участникам долевого строительства выбор способа защиты нарушенного застройщиком права в случае передачи объекта долевого строительства с недостатками.

В судебном заседании установлено, что 29 июля 2020 года между ООО «Новые сады» и Кабельским С.А. заключен договор участия в долевом строительстве объектом которого являлась Адрес общей проектной площадью 62,9 кв.м. по адресу Адрес (л.д. 52-57).

Согласно договору подряда Номер от 10 февраля 2021 года между ООО «Новые сады» и ИП Воробьев А.А. заключен договор, по которому подрядчик обязуется по заданию заказчика в соответствии с требованиями СНиП, СП, проектной документацией ООО «РисанПроект» шифр: Данные изъяты, в соответствии со сметой, в соответствии с графиком производства работ, выполнить на объекте «Многоквартирный жилой дом стр. Номер : изготовление и монтаж оконных дверных блоков и витражей из ПВХ конструкций в секции Номер , а также изготовление и монтаж блоков из ПВХ профиля Brusbox по ГОСТ 30674-99; изготовление и установка подоконных досок в МОПах; изготовление и монтаж балконных дверей из ПВХ профиля Brusbox (или аналог) ГОСТ 306674-99; изготовление и монтаж витражных блоков из ПВХ профиля Brusbox (или аналог) по ГОСТ 30674-99; изготовление и установка армированного расширителя профиля высотой 60 мм в количестве 54 м.п. (т.1 л.д. 208-219)

Из договора субподряда от 01 октября 2021 года следует, что ИП Воробьев А.А. и ООО «Ремстроймонтаж» заключили договор, согласно которому субподрядчик обязуется по заданию подрядчика в соответствии с требованиями СНиП, СП, проектной документацией ООО «РисанПроект» шифр: Данные изъяты, в соответствии со сметой, в соответствии с графиком производства работ, выполнить на объекте «Многоквартирный жилой дом стр. Номер : изготовление и монтаж оконных дверных блоков и витражей из ПВХ конструкций в секции Номер (с 8-го по 17-й этажи), а также изготовление и монтаж блоков из ПВХ профиля Proplex Hit 70 мм по ГОСТ 30674-99 по ГОСТ 30674-99; изготовление и монтаж балконных дверей из ПВХ профиля Proplex Bazis 58 мм ГОСТ 306674-99; изготовление и монтаж витражных блоков из ПВХ профиля Proplex Hit 70 мм по ГОСТ 30674-99 по ГОСТ 30674-99; изготовление и установка армированного расширителя профиля высотой 60 мм в количестве 54 м.п. (т.1 л.д. 196-207).

05 сентября 2022 года Кабельский С.А. по акту приема-передачи принял объект долевого строительства Адрес , расположенную по адресу: Адрес Согласно п.8 указанного документа стороны не имеют друг к другу претензий, связанных с качеством и сроками передачи объекта (л.д. 108-109).

Указанные обстоятельства сторонами не оспариваются.

06 февраля 2023 года между Кабельским С.А. и Лазаревой Л.А. заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: Адрес кадастровый Номер (л.д.7-8, 50).

07 марта 2023 года квартира осмотрена представителем застройщика и выявлены в средней комнате на оконном блоке: правый нижний стеклопакет трещина (замена); нижний монтажный шов (переустановить); средняя часть окна щель более 0,7 мм; правый нижний угол трещина; в угловых соединениях повреждения. Балконный блок: средний правый стеклопакет дефект внутреннего стекла (замена); левый нижний стеклопакет перекосящиеся поверхности более 0,7 мм. и другие нарушения. Витраж: стеклопакет левой стороны, дефект внутреннего стекла (царапина более 30 мм); монтажный шов установлен не правильно (переустановка) и другие нарушения. Кухня оконный блок: правый средний стеклопакет дефект внутреннего стекла, нижний монтажный шов (переустановить); нижний левый угол шов трещина (л.д. 51). Документ содержит подписи сторон.

Представитель ответчика по первоначальному иску утверждает, что после заключения договора купли-продажи квартиры между Кабельским С.А. и Лазаревой Л.А. на объект недвижимости не действует гарантийный срок, поскольку он предусмотрен Законом о долевом строительстве, а последняя участником такого соглашения не является. Указанный вывод не основан на законе.

Статьей 737 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в случае обнаружения недостатков во время приемки результата работы или после его приемки в течение гарантийного срока, а если он не установлен, - разумного срока, но не позднее двух

лет (для недвижимого имущества - пяти лет) со дня приемки результата работы, заказчик вправе по своему выбору осуществить одно из предусмотренных в статье 723 настоящего Кодекса прав либо потребовать безвозмездного повторного выполнения работы или возмещения понесенных им расходов на исправление недостатков своими средствами или третьими лицами.

Пунктом 1 статьи 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» (далее по тексту Закон о защите прав потребителей) предусмотрены права потребителя при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги).

В силу абзаца 2 пункта 3 статьи 29 Закона о защите прав потребителей потребитель вправе предъявлять требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), если они обнаружены в течение гарантийного срока, а при его отсутствии в разумный срок, в пределах двух лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) или пяти лет в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

Исходя из указанных правовых норм, потребитель вправе заявить о наличии недостатков в строении в течение установленного гарантийного срока, который составляет пять лет, и исчисляется в данном случае со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Условия, предусмотренные договором, заключенным между сторонами не должны противоречить положениям Закона о защите прав потребителей.

Из материалов дела следует и не оспаривается сторонами, что ООО «Новые сады» является застройщиком спорного жилого помещения и в силу раздела 7 договора участия в долевом строительстве от 29 июля 2020 года именно данная организация несет ответственность перед дольщиками. Согласно выписки из ЕГРЮЛ ООО «Специализированный застройщик «Парус» является правопреемником ООО «Новые сады». В связи с чем, довод представителя ООО «Специализированный застройщик «Парус» о ненадлежащем ответчике по делу, не нашел подтверждения в судебном заседании.

В силу положений закона, норм главы 37 Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона о защите прав потребителей, Закона об участии в долевом строительстве лицо, создавшее объект недвижимости (подрядчик, застройщик, изготовитель) несет ответственность за надлежащее качество созданного объекта гражданских правоотношений.

Реализуя спорную квартиру после ввода дома в эксплуатацию, ответчик по первоначальному иску как лицо, создавшее объект недвижимости, в силу статей 725, 756 Гражданского кодекса Российской Федерации несет ответственность перед лицами, пользующимися созданным объектом и не может быть освобожден от ответственности за его качество, если покупатель докажет наличие производственных дефектов в приобретенном объекте (квартире) и обратиться к ответчику с требованиями, предусмотренными законом, в установленный срок.

В судебном заседании по ходатайству ответчика по первоначальному иску назначена судебная экспертиза.

Из заключения комиссии экспертов Номер от 12 июля 2024 года следует, что в оконных конструкциях, установленных в Адрес имеются недостатки, в том числе производственного характера. Стоимость устранения выявленных недостатков составляет 328 822 руб. 61 коп. (т.1 л.д.135-172).

Допрошенный в судебном заседании эксперт ФИО1 заключение поддержала, дополнительно пояснила, что выводы сделаны без учёта договора долевого участия, в котором указано на отсутствие подоконных конструкций, в связи с чем, стоимость работ должна быть снижена. Кроме того, пояснила, что свои выводы основывала на заключении эксперта ФИО2, которая в настоящее время не может явиться для дачи пояснений в связи с нахождением в отпуске по беременности и родам.

Эксперт ФИО3 дал пояснения по заключению эксперта, вопреки доводам представителя третьего лица ООО «Специализированный застройщик «Ремстроймонтаж» данное доказательство может быть использовано на ряду с другими доказательствами по делу, кроме того пояснения эксперта согласуются с заключением эксперта и другими материалами по делу, что также придаёт ему легитимность.

Представитель третьего лица ООО «Специализированный застройщик «Ремстроймонтаж» сослался на сообщение межрегионального института оконных и фасадных конструкций, согласно которому не критичные дефекты не приводят к выбраковке изделия и не требуют его полной замены или замены отдельных его частей (при наличии технической возможности. Некритичные дефекты не препятствуют приемки изделия, не

приводят к обязательной полной замене, если иное не указано в договоре поставки (подряда) (т.2 л.д.25-27).

Вместе с тем, у суда отсутствуют основания не доверять заключению экспертов, которые обладают соответствующим познаниями, предупреждены об уголовной ответственности и объективно, с исследованием объекта спора, дали ответы на поставленные вопросы.

Стороны данное заключение не оспорили, в связи с чем, суд полагает возможным положить его в основу решения при определении размера стоимости восстановительного ремонта.

Как верно указал представитель ответчика по первоначальному иску договор долевого участия не предусматривал установку подоконных досок, в связи с чем, стоимость устранения выявленных недостатков подлежит снижению до 310 799 руб. 44 коп, исходя из следующего расчета 328 822 руб. 61 коп – 18 643 руб. 17 коп. (3 643 руб. 17 коп – стоимость демонтажа подоконных досок, а также за вычетом стоимости стекла в оконном блоке Номер в размере 15 000 руб., поскольку довод ответчика по первоначальному иску об отсутствии трещины при первоначальном осмотре стороной истца по первоначальному иску не опровергнут).

В связи с чем, требования истца по первоначальному иску о взыскании расходов на устранение недостатков подлежат частичному удовлетворению в размере 310 799 руб. 44 коп.

Из материалов дела следует, что Лазарева Л.А. неоднократно обращалась к истцу с указанием на наличие некачественных оконных конструкций. Об имеющихся недостатках и о наличии претензий истца к оконным конструкциям ответчику по первоначальному иску стало известно ещё при оформлении акта 07 марта 2023 года. Объективных данных о предпринятых стороной каких-либо действий по устранению выявленных недостатков, суду не представлено.

В последующем, 02 октября 2023 года истец по первоначальному иску обратился с претензией о соразмерном уменьшении цены договора долевого участия. Факт обращения стороной ответчика по первоначальному иску не оспаривается, более того подтверждается в дополнениях к отзыву на исковое заявление.

Вопреки требованиям статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации доказательств о предпринятых мерах по устранению таковых ответчиком по первоначальному иску также не представлено.

Частью 8 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей. Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей, от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В силу п. 1 ст. 23 этого же Закона за нарушение предусмотренных ст. ст. 20, 21 и 22 Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 1% цены товара.

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

В силу положений части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с

осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Согласно разъяснениям, данным судам в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Как указано ранее, часть 8 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве предписывает производить расчет неустойки за нарушение застройщиком срока устранения недостатков объекта долевого строительства, не являющихся основанием для признания жилого помещения непригодным для проживания, от стоимости расходов для устранения такого недостатка в размере одного процента за каждый день просрочки (пункт 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей). Вопрос ограничения максимального размера такой неустойки Законом об участии в долевом строительстве не урегулирован.

Вместе с тем такие нормы содержатся в абз. 3 пункта 3 статьи 23.1, абз. 4 пункта 5 статьи 28 Закона о защите прав потребителей, устанавливающих ограничение максимального размера неустойки суммой предварительно оплаченного товара, ценой работы (услуги), подлежащих применению к спорным отношениям в части, не урегулированной Законом об участии в долевом строительстве.

Согласно статье 22 Закона о защите прав потребителей требования о возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества и др. Подлежит удовлетворению продавцом в течение 10 дней со дня предъявления соответствующего требования.

Истцом заявлены требования о взыскании неустойки за период с 13 октября 2023 года по 30 октября 2024 года в размере 328 822 руб. 61 коп.

Представитель ООО «Специализированный застройщик «Парус» заявил об обращении Лазаревой Л.А. первоначально с иными требованиями, в связи с чем, срок для добровольного исполнения ответчику по первоначальному иску не предоставлялся.

Вместе с тем, из материалов дела следует, что истец неоднократно обращался с заявлением о наличии повреждений оконных конструкций. 07 марта 2023 года представителем застройщика составлен акт о фиксации выявленных нарушений и именно с указанного времени застройщику стало известно о токовых, однако предусмотренных Законом мер последний не предпринял, в связи с чем, такое поведение стороны договора нельзя признать добросовестным. Исходя из текста претензии Лазарева Л.А. просила снизить размер выкупной цены, в связи с недостатками оконных конструкций, однако каких-либо действий ООО «Новые сады» также не предприняло. В связи с чем, вести речь о не предоставлении срока для добровольного исполнения требований не представляется возможным.

Вместе с тем, соответствии с пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (далее Постановление Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326) в период с 1 июля 2023 года до 31 декабря 2024 года включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве, в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 01 июля 2023 года.

В соответствии с п. 4 Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326 вступило в силу со дня официального опубликования – 22 марта 2024 года, соответственно,

расчет неустойки за нарушение удовлетворения требований потребителя, определяемой в соответствии с частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, за период с 13 октября 2023 года по 21 марта 2024 года подлежит расчету исходя из ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 01 июля 2023 года.

Из общедоступных источников, в телекоммуникационной сети «Интернет» следует, что по состоянию на 13 октября 2023 года ставка рефинансирования составляла 15 %, а по состоянию на 01 июля 2023 года - 7,5% годовых.

Таким образом, суд не может согласиться с расчётом неустойки, предоставленной стороной истца по первоначальному иску, поскольку он не основан на законе.

Учитывая, что до настоящего времени требования истца не исполнены неустойка за период с 13 октября 2023 года по 21 марта 2024 года подлежит начислению исходя из следующего 310 179 руб. 44 коп. (расходы на восстановительный ремонт) * 161 день * 1/150 (двойной размер 1/300) * 7,5%, и подлежат взысканию в размере 24 969 руб. 44 коп. в остальной части заявленных требований о взыскании неустойки необходимо отказать.

В письменных возражениях на иск представителем ответчика по первоначальному иску заявлено о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и уменьшении суммы неустойки.

На основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку на основании соответствующего заявления.

Правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации применяются также в случаях, когда неустойка определена законом, например, статьями 23, 23.1, пунктом 5 статьи 28, статьями 30 и 31 Закона о защите прав потребителей.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» следует, что суд вправе уменьшить неустойку по делам о защите прав потребителей в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Исходя из правовой позиции, сформулированной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года № 263-О, 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, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в пункте первом статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определения критериев соразмерности определяются судом самостоятельно исходя из установленных по делу обстоятельств.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Одновременно суд учитывает, что неустойка носит для должника компенсационный характер и не может служить источником обогащения истца за счет ответчика, имеющего обязательства перед иными лицами.

В связи с изложенным, суд не усматривает оснований для снижения размера неустойки, находит ее размер обоснованным и соразмерным характеру и последствиям нарушения обязательств.

По мнению суда, указанный размер неустойки отвечает задачам, установленным законодательством о защите прав потребителей, соответствует обстоятельствам дела, характеру спорного правоотношения, степени вины ответчика, не нарушает баланс интересов сторон, так как позволяет учесть доводы обеих сторон.

Таким образом, в данной части требования истца подлежат удовлетворению в размере 24 969 руб. 44 коп.

Кроме того, в исковом заявлении Лазаревой Л.А. заявлены требования о взыскании с ООО «Специализированный застройщик «Парус» компенсации морального вреда в размере 20 000 руб.

В силу части 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве 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 Законом об участии в долевом строительстве.

Доказательств, приобретения Лазаревой Л.А. и Кабельским С.А. жилого помещения в предпринимательских целях суду не представлено.

Согласно статье 15 Закона о защите прав потребителей моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Из разъяснений, изложенных в пункте 55 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 15 ноября 2022 года № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда» следует, что 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 потребителю в случае установления самого факта нарушения его прав (статья 15 Закона о защите прав потребителей).

Таким образом, нарушение прав Лазаревой Л.А. как потребителя услуг является достаточным основанием для взыскания в её пользу компенсации морального вреда. В судебном заседании факт нарушения прав истца как потребителя нашёл подтверждение, в связи с чем, требование о взыскании морального вреда подлежит удовлетворению.

Пункт 55 вышеприведённого Пленума также содержит разъяснения о том, что размер взыскиваемой в пользу потребителя компенсации морального вреда определяется судом независимо от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки.

При определении размера компенсации морального вреда судом берётся во внимание: объем допущенных ответчиком нарушений прав истца – потребителя; их длительность; характер нравственных страданий истца; меры, предпринятые ответчиком к заглаживанию причиненного вреда, а также иные юридически значимые обстоятельства и с учётом принципа разумности и соразмерности, с ответчика в пользу Лазаревой Л.А. подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 10 000 руб. в остальной части заявленного требования необходимо отказать.

Согласно пункту 6 статьи 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 добровольного порядка удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В силу абзаца 5 Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2024 г. включительно.

Исходя из того, что претензия истцом направлена 02 октября 2023 года, т.е. до начала действия вышеуказанного Постановления, то довод стороны ответчика по первоначальному иску о не взыскании штрафа не состоятелен по вышеизложенным основаниям, в связи с чем,

с ООО «Специализированный застройщик «Парус» взысканию подлежит штраф в размере 167 574 руб. 44 коп.

Из абзаца 6 пункта 1 Постановление Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326 следует, что в отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных пунктом 1, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2024 года включительно.

В связи с чем, суд считает возможным предоставить ООО «Специализированный застройщик «Парус» отсрочку в части взыскания неустойки и штрафа до 31 декабря 2024 года включительно.

Согласно ч.1 ст. 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в числе прочих, другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно ст. 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Требования Лазаревой Л.А. о взыскании с ООО «Специализированный застройщик «Парус» расходов на оплату досудебной экспертизы в размере – 21 441 руб., подлежат удовлетворению. Несение указанных расходов подтверждается договором на проведение строительной экспертизы от 16 июня 2023 года, кассовым чеком Номер от 19 июня 2023 года и актом Номер от 18 июля 2023 года. Вопреки требования ответчика по первоначальному иску, в соответствии с положениями ст. ст. 88, 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года Номер «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», п. 100 Постановления такие расходы подлежат взысканию в пользу истца в качестве судебных расходов, как расходы на проведение досудебных исследований состояния имущества, на основании которого истец полагал о нарушении его права.

Выслушав участников процесса и изучив материалы дела по встречному исковому заявлению, суд приходит к следующему.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве 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 части 1 статьи 7 вышеуказанного федерального закона 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 отступлением от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведших 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.

При этом положения Закона о долевом строительстве, определяя способы восстановления нарушенных прав участника долевого строительства, не предусматривают возникновение у него встречного обязательства по возврату застройщику некачественных элементов жилого помещения при их замене.

Поскольку предметом договора участия в долевом строительстве является объект долевого строительства - квартира, а не отдельные ее элементы, при этом нормы Закона об участии в долевом строительстве являются специальными по отношению к нормам Закона о защите прав потребителей, требование ООО «Специализированный застройщик «Парус» о возложении на участника долевого строительства обязанности передать застройщику строительные конструкции, качество которых не соответствует проектной, разрешительной и исполнительной документации, законными и обоснованными признать нельзя, в связи с чем, встречные иски удовлетворению не подлежат.

Учитывая, что требование о возврате оконных конструкций не удовлетворено, то требование о взыскании денежной суммы в размере 500 руб. за каждый день просрочки также удовлетворению не подлежит.

Требование в случае не возможности возвратить в натуре неосновательное обогащение взыскать с Лазаревой Л.А. в пользу ООО «Специализированный застройщик «Парус» стоимость окон в размере 328 822 руб. 61 коп. заявлено преждевременно, поскольку в судебном заседании истцом по встречному исковому заявлено не представлено доказательств получения Лазаревой Л.А. неосновательного обогащения.

Таким образом, встречные иски удовлетворению не подлежат, в связи с чем, требование о взыскании процессуальных расходов также удовлетворению не подлежит.

Частью 1 ст.103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

На основании приведенной нормы права суд считает необходимым взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Парус» госпошлину, зачисляемую в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации в размере – 6 851 руб. 49 коп.

Руководствуясь статьями 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

р е ш и л:

иск Лазаревой Л.А. к ООО «Специализированный застройщик «Парус» о защите прав потребителя удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Парус» (Данные изъяты) в пользу Лазаревой Л.А. (Данные изъяты) денежные средства за некачественный товар в размере 310 179 (триста десять тысяч сто семьдесят девять) руб. 44 коп.; неустойку за период с 13 октября 2023 года по 21 марта 2024 года в размере 310 179 (триста десять тысяч сто семьдесят девять) руб. 44 коп.; компенсацию морального вреда в размере 10 000 (десять тысяч) руб.; штраф в размере 167 574 (сто шестьдесят семь тысяч пятьсот семьдесят четыре) руб. 44 коп.; расходы на проведение экспертного исследования в размере 21 441 (двадцать одна тысяча четыреста сорок один) руб.

В удовлетворении оставшихся требований Лазаревой Л.А. к ООО «Специализированный застройщик «Парус» о защите прав потребителя отказать.

Исковые требования ООО «Специализированный застройщик «Парус» к Лазаревой Л.А. о понуждении возвратить имущество, взыскании денежных средств оставить без удовлетворения.

Предоставить ООО «Специализированный застройщик «Парус» (Данные изъяты) отсрочку в части взыскания неустойки и штрафа до 31 декабря 2024 года включительно.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Парус» (Данные изъяты) госпошлину, зачисляемую в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации в размере в размере 6 851 (шесть тысяч восемьсот пятьдесят один) руб. 49 коп.

Решение может быть обжаловано в Пензенский областной суд через Ленинский районный суд г. Пензы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Судья

Е.А. Кашина

Решение в окончательной форме изготовлено 14 ноября 2024 года.

