

Дело № 2-141/2020

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

18 мая 2020 года г. Балашиха

Московская область

Железнодорожный городской суд Московской области в составе

председательствующего судьи Артемовой Е.В.,

при секретаре Духаниной О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Колесникова Максима Владимировича к ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств, неустойки, штрафа, судебных расходов, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Колесников М.В. обратился в суд с иском к ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств, неустойки, штрафа, судебных расходов, компенсации морального вреда, указав, что 24 декабря 2017 года между ООО «Главстрой-СПб» (застройщик) и Колесниковым М.В. (участник долевого строительства) был заключен договор № участия в долевом строительстве жилого дома, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 5-ти секционный жилой дом № К3 по адресу: <адрес> и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартиру, имеющую следующие характеристики: №, одна комната, общая проектная площадь 32,40 кв.м, этаж 6, секция 5, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект долевого строительства. Цена договора составила 2429396,04 рублей (п. 3.1). Обязательство по оплате объекта долевого строительства исполнено им своевременно и в полном объеме. 01 апреля 2019 года между истцом и ответчиком был подписан передаточный акт объекта долевого строительства. В ходе эксплуатации квартиры истцом были

выявлены существенные недостатки в произведенных застройщиком работах, которые требуют скорейшего устранения. С целью защиты своих законных прав и интересов он обратился в экспертную организацию для проведения независимой строительно-технической экспертизы квартиры, с целью подтверждения наличия выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков. По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» составлено заключение эксперта, в котором зафиксированы несоответствия выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Согласно локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 320000 рублей. 09 августа 2019 года он обратился с претензией к ответчику о выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ. Претензия оставлена без ответа.

С учетом уточнения исковых требований, просит суд уменьшить цену объекта долевого строительства по договору № от 24 октября 2017 года; взыскать с ответчика ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в свою пользу в счет уменьшения покупной цены квартиры 230310,25 рублей; неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры с 23 сентября 2019 года по 18 мая 2020 года в размере 230310,25 рублей; стоимость экспертных услуг в размере 8650 рублей; расходы на оплату услуг представителя в размере 50000 рублей; почтовые расходы в размере 204,14 рублей; компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей; штраф в размере 50% от суммы, присужденной ко взысканию.

Истец Колесников М.В. и его представитель в судебное заседание не явились, извещены, просили рассмотреть дело в свое отсутствие, на удовлетворении уточненных исковых требований настаивали в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в судебное заседание не явилась, извещена. Ранее в судебном заседании исковые требования не признала, суду пояснила, что истцом выбран ненадлежащий способ защиты нарушенного права. 01 апреля 2019 года квартира была передана участнику долевого строительства по акту приема-передачи квартиры. В соответствии с п. 8 акта, стороны подтвердили, что качество объекта долевого строительства соответствует условиям договора, строительным нормам и правилам, требованиям технических и градостроительных регламентов, проектной документации, а также иным обязательным требованиям. Согласно п. 6 акта, стороны финансовых и иных претензий друг к другу не имеют. Таким образом, истец принял объект долевого участия в надлежащем качестве, каких-либо претензий относительно наличия строительных недостатков в момент подписания акта приема-передачи не предъявлял. Представила локальный сметный расчет, согласно которому стоимость

ремонтных работ на объекте истца составляет 58370,28 рублей. Просила в иске отказать в полном объеме. В случае удовлетворения исковых требований, просила применить положение ст. [333](#) Гражданского кодекса РФ. Также просила взыскать с истца расходы по судебной экспертизе, пропорционально той части, в которой отказано. Предоставить отсрочку исполнения решения суда на срок до 01 января 2021 года.

Представители третьих лиц ООО «Строительная компания «МИС», ООО «Главстрой-Саввино спецзастройщик» в судебное заседание не явились, извещены.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В силу ст. [12](#) ГПК РФ, гражданское судопроизводство осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

Согласно ст. [55 ГПК РФ](#), доказательствами по делу являются полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иных обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Эти сведения могут быть получены из объяснений сторон и третьих лиц, показаний свидетелей, письменных и вещественных доказательств.

На основании ст. [9](#) Гражданского кодекса РФ, граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

В силу положений ч. 3 ст. [17 Конституции](#) Российской Федерации, осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Указанный основополагающий принцип осуществления гражданских прав закреплен также и положениями ст. [10](#) Гражданского кодекса РФ, в силу которых не допускается злоупотребление правом.

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

В соответствии со ст. [310](#) Гражданского кодекса РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу п. 1 ст. [408](#) Гражданского кодекса РФ, надлежащее исполнение прекращает обязательство.

В соответствии со ст. [314](#) Гражданского кодекса РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Согласно ст. [421](#) Гражданского кодекса РФ, граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно ст. [422](#) Гражданского кодекса РФ, договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения.

В силу ч. 1 ст. [425](#) Гражданского кодекса РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

Судом установлено, что 24 октября 2017 года между ООО «Главстрой-СПб» (застройщик) и Колесниковым М.В. (участник долевого строительства) был заключен договор № участия в долевом строительстве, согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 12-17-ти этажный жилой дом № К 3 с техническим подвалом по адресу: <адрес>» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартиру, имеющую следующие характеристики: №, одна комната, общая проектная площадь 33,90 кв.м, этаж 6, секция 5, в том числе с отделкой, указанной в Приложении N 2 к договору, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену и принять объект

долевого строительства (л.д. 12-35 т. 1). Цена договора составила 2429396,04 рублей (п. 3.1).

Объект долевого строительства передан истцу только 01 апреля 2019 года, что подтверждается актом приема-передачи квартиры (л.д. 36-37 т. 1).

Как пояснил в исковом заявлении представитель истца, в ходе эксплуатации квартиры Колесниковым М.В. были выявлены многочисленные недостатки в произведенных застройщиком работах.

В целях определения стоимости устранения недостатков, истец обратился в ООО «Центр экспертных заключений». Согласно заключению эксперта № от 10 апреля 2019 года, установлено, что в квартире № по адресу: <адрес>, имеется ряд нарушений строительных норм и правил. Устранение выявленных недостатков, возникших по вине исполнителя, требует значительных затрат. Предварительная стоимость устранения имеющихся недостатков составляет 320000 рублей (л.д. 38-68, 129-145 т. 1).

Истцом в адрес ответчика направлена претензия об уменьшении цены договора, в связи с неустранением недостатков качества (дефектов) объекта долевого строительства, с приложением копии технического заключения по результатам строительно-технической экспертизы (л.д. 69, 70, 71 т. 1).

Претензия оставлена без ответа.

По данному гражданскому делу определением суда от 16 января 2020 года была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено экспертам ООО «Компромисс-М» Клюкину Кириллу Владимировичу, Никишкину Михаилу Васильевичу (л.д. 199-201 т. 1).

Экспертам были поставлены следующие вопросы:

1. Соответствуют ли произведенные строительно-монтажные и отделочные работы, выполненные в квартире по адресу: <адрес>, строительным и техническим нормам, требованиям нормативного характера?
2. В случае наличия, установить причину возникновения недостатков и определить стоимость выявленных строительных недостатков (дефектов) в квартире по адресу: <адрес>.

Согласно заключению эксперта № года от 28 февраля 2020 года (л.д. 2-97 т. 2), экспертами даны ответы на поставленные вопросы:

1. Произведенные строительно-монтажные и отделочные работы, выполненные в квартире по адресу: <адрес>, не соответствуют строительным и техническим нормам, требованиям нормативного характера.

2. Причиной выявленных и представленных в таблице дефектов является некачественно выполненные строительно-монтажные работы.

Стоимость устранения выявленных дефектов, исходя из расценок, взимаемых за аналогичные работы в данной местности (среднерыночных цен), составляет 230310,25 рублей.

Согласно ст. [549](#) Гражданского кодекса РФ, по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

В соответствии со ст. [557](#) Гражданского кодекса РФ, в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила ст. 475 указанного Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца, в том числе, соразмерного уменьшения покупной цены (ст. [457 ГК РФ](#)).

Согласно положениям ст. [469](#) Гражданского кодекса РФ, продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется. Если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

Продавец, в соответствии со ст. [476](#) Гражданского кодекса РФ, отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

В соответствии с ч. 1 и ч. 2 ст. [7](#) Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", 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 2 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.

Закон о защите прав потребителей регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В указанном Законе недостаток товара (работы, услуги) определен как несоответствие товара (работы, услуги) или обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора (при их отсутствии или неполноте условий обычно предъявляемым требованиям), или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении

договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) по описанию.

В пунктах 1 и 2 статьи [4](#) Закона о защите прав потребителей установлено, что продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется.

Из анализа указанных норм следует, что качество товара должно соответствовать договоренности, достигнутой сторонами и зафиксированной в договоре, а если качество товара при заключении договора сторонами не согласовывалось, товар должен соответствовать обязательным требованиям.

В преамбуле Закона о защите прав потребителя указано, что существенным недостатком товара (работы, услуги) является неустранимый недостаток или недостаток, который не может быть устранен без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляется неоднократно, или проявляется вновь после его устранения, или другие подобные недостатки.

В пункте 28 Постановления Пленума от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" Верховный Суд Российской Федерации разъяснил, что при разрешении требований потребителей необходимо учитывать, что бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере) (пункт 4 статьи [13](#), пункт 5 статьи [14](#), пункт 5 статьи [23.1](#), пункт 6 статьи [28](#) Закона о защите прав потребителей, статья [1098](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

В ходе рассмотрения дела ответчик доказательств в опровержение факта наличия указанных недостатков в квартире и того факта, что строительные недостатки в переданной истцу квартире возникли в период ее эксплуатации, не представил.

Пунктом 1 статьи [18](#) Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были

оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать замены на товар этой же марки (этих же модели и (или) артикула), потребовать замены на такой же товар другой марки (модели, артикула) с соответствующим перерасчетом покупной цены, потребовать соразмерного уменьшения покупной цены, потребовать незамедлительного безвозмездного устранения недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или третьим лицом, отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар суммы. По требованию продавца и за его счет потребитель должен возвратить товар с недостатками.

Согласно пункту 1 статьи 19 Закона о защите прав потребителя, потребитель вправе предъявить предусмотренные статьей 18 настоящего Закона требования к продавцу (изготовителю, уполномоченной организации или уполномоченному индивидуальному предпринимателю, импортеру) в отношении недостатков товара, если они обнаружены в течение гарантийного срока или срока годности.

В соответствии со ст. [56 ГПК РФ](#), содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями п. 3 ст. [123 Конституции](#) Российской Федерации и ст.ст. [12, 35 ГПК РФ](#), закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Разрешая спор, учитывая, что наличие недостатков в квартире истца доказано заключением судебной экспертизы, которым определена стоимость устранения дефектов в размере 230310,25 рублей, суд приходит к выводу, что покупная цена квартиры подлежит снижению на указанную сумму.

В силу п. 1 ст. [20](#) Закона РФ "О защите прав потребителей", если срок устранения недостатков товара не определен в письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

В соответствии со ст. [22](#) Закона РФ "О защите прав потребителей", требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, 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 либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Согласно п. 1 ст. [23](#) Закона РФ "О защите прав потребителей", за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего 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 одного процента цены товара.

Судом также установлено, что в адрес ответчика поступила претензия об уменьшении покупной цены. Данная претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

Учитывая нарушение прав истца со стороны ответчика ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик», а также невыполнение в добровольном порядке требований истца, с ответчика подлежит взысканию неустойка.

Расчет неустойки за период с 23 сентября 2019 года по 18 мая 2020 года (239 дней) выглядит следующим образом: $230310,25 \times 1\% \times 239 = 550441,50$ рублей.

Принимая во внимание, что ответчик нарушил свои обязательства по договору, суд приходит к выводу, что исковые требования о взыскании неустойки являются обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению.

В силу ст. [333](#) Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Степень несоразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего, только суд вправе дать

оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Суд учитывает баланс законных интересов обеих сторон по делу и позицию ст. [333](#) Гражданского кодекса РФ и считает возможным взыскать неустойку за период с 23 сентября 2019 года по 18 мая 2020 года в размере 40000 рублей.

Согласно ст. [1099](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, основания и размер компенсации гражданину морального вреда определяются правилами, предусмотренными главой 59 и статьей 151 настоящего Кодекса. Моральный вред, причиненный действиями (бездействием), нарушающими имущественные права гражданина, подлежит компенсации в случаях, предусмотренных законом. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от подлежащего возмещению имущественного вреда.

Согласно п. 2 ст. [1101](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В силу ст. [151](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права, либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

В соответствии со ст. [15](#) Закона Российской Федерации "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.

Определяя размер компенсации морального вреда, суд, в соответствии с требованиями ст. [151](#) Гражданского кодекса РФ, учитывает степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства, степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

При этом согласно п. 45 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», 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.

Так как судом установлено, что действиями ответчика истцу был причинен моральный вред, поскольку со стороны ответчика имело место ненадлежащее исполнение договорных обязательств, в соответствии со ст. 15 данного Закона РФ обоснованы и подлежат удовлетворению требования о компенсации морального вреда.

С учетом характера и степени причиненных страданий, принимая во внимание степень вины ответчика, принимая во внимание иные обстоятельства дела, суд приходит к выводу об обоснованности размера компенсации морального вреда в сумме 5000 рублей, как отвечающий принципам разумности и справедливости.

В соответствии с п. 6 ст. [13](#) Закона Российской Федерации "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 п. 46 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года N 17 «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).

Вышеуказанная норма предусматривает обязанность суда взыскивать штраф с изготовителя (исполнителя) от всей суммы, присужденной судом в пользу потребителя, без конкретизации требований, которые должны учитываться при взыскании указанного штрафа.

Поскольку требование истца в добровольном порядке не было удовлетворено, с ответчика ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 50% от взыскиваемой суммы в размере 230310,25 рублей и компенсации морального вреда в размере 5000 рублей (235310,25 : 2 = 117655,13 рублей).

По смыслу указанной нормы штраф является мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства. Таким образом, при определении размера штрафа, суд вправе с учетом всех обстоятельств дела (в том числе с учетом несоразмерности подлежащего взысканию штрафа последствиям допущенного нарушения права истца) снизить его размер на основании ст. [333](#) Гражданского кодекса РФ, применяемой в настоящем случае по аналогии закона (ст. [6](#) Гражданского кодекса РФ) до суммы 40000 рублей.

В соответствии со ст. [88 ГПК РФ](#), судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Истцом также понесены расходы на отправку претензии в размере 204,14 рублей (л.д. 159 т. 1), которые также подлежат взысканию с ответчика.

Согласно ст. [94 ГПК РФ](#), к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, расходы на оплату услуг представителей.

В силу ч. 1 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.

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.

Как следует из материалов дела, Колесников М.В. понес расходы в размере 50000 рублей за оказание юридических услуг, что подтверждается договором № на оказание юридических услуг от 07 августа 2019 года и квитанцией № от 07 августа 2019 года (л.д. 165а, 166-169 т. 1).

Основным критерием размера оплаты труда представителя, согласно ст. [100 ГПК РФ](#), является разумность суммы оплаты, которая предполагает, что размер возмещения стороне расходов должен быть соотносим с объемом защищаемого права.

Применительно к вопросу о возмещении стороне, в пользу которой состоялось решение суда, расходов на оплату услуг представителя с противной стороны, вышеназванная норма означает, что, обращаясь с заявлением о взыскании судебных расходов, указанное лицо должно представить доказательства, подтверждающие факт несения данных расходов в заявленной к возмещению сумме, то есть осуществления этих платежей своему представителю.

Другая сторона обладает правом заявить о чрезмерности требуемой суммы и обосновать разумный размер понесенных заявителем расходов применительно к соответствующей категории дел с учетом оценки, в частности, объема и сложности выполненной представителем работы, времени, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист, продолжительности рассмотрения дела, стоимости оплаты услуг адвокатов по аналогичным делам.

При этом процессуальное законодательство, не ограничивает права суда на оценку представленных сторонами доказательств в рамках требований о возмещении судебных издержек в соответствии с ч. 1 ст. [67 ГПК РФ](#) по своему внутреннему

убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

В связи с изложенным, с учетом сложности и объема рассматриваемого дела, длительности рассмотрения дела, занятости представителя в судебном заседании, подготовки документов по данному делу, принимая во внимание характер спорных правоотношений, а также учитывая требования разумности и справедливости, сложившуюся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов, суд считает возможным взыскать судебные расходы на оплату юридических услуг в размере 30000 рублей.

Истцом заявлены требования о взыскании расходов на оплату строительно-технической экспертизы в размере 8650 рублей, что подтверждается материалами дела (л.д. 161а, 162-164, 165 т. 1). Учитывая, что исковые требования истца удовлетворены, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца расходов на проведение досудебной экспертизы в размере 8650 рублей, поскольку данные расходы были вынужденными для истца, понесены им для подтверждения наличия выявленных недостатков. Для реализации права обращения с иском в суд истец не мог не доказать наличие недостатков и стоимость их устранения, а значит указанные расходы являются для истца обязательными и подлежащими возмещению.

ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» оплачена судебная экспертиза в размере 68000 рублей, что подтверждается платежным поручением № от 14 февраля 2020 года (л.д. 122 т. 2).

Из разъяснений Пленума Верховного Суда РФ, содержащихся в абз. 2 п. 22 Постановления от 21 января 2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", следует, что 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.

Таким образом, с учетом того обстоятельства, что часть недостатков квартиры судебной экспертизой была исключена, судебной экспертизой размер устранения недостатков уменьшен, учитывая, что требования Колесникова М.В. удовлетворены на 71,97%, в удовлетворении требований в размере 28,03% отказано, суд считает, что истцом было допущено злоупотребление процессуальными правами и приходит к

выводу, что с истца подлежат взысканию в пользу ответчика ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» расходы на оплату судебной экспертизы в размере 19060,40 рублей.

В силу ст. [103 ГПК РФ](#), государственная пошлина, от уплаты которой 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.

В соответствии со ст.ст. [333.20](#), [333.36](#) Налогового кодекса РФ, в случае, если истец освобожден от уплаты государственной пошлины в соответствии с настоящей главой, государственная пошлина уплачивается ответчиком (если он не освобожден от уплаты государственной пошлины) пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

От уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, освобождаются, в том числе, истцы - по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

В соответствии с ч. 2 ст. [61.1](#) Бюджетного кодекса РФ, доходы от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, подлежат зачислению в бюджеты муниципальных районов.

Согласно ч. 3 ст. [333.18](#) Налогового кодекса РФ, государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия в наличной или безналичной форме.

В силу изложенного, государственная пошлина подлежит взысканию в доход бюджета городского округа Балашиха Московской области.

Поскольку истец в силу закона освобожден от уплаты государственной пошлины, суд находит подлежащим взыскать с ответчика ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в доход бюджета городского округа Балашиха Московской области государственную пошлину пропорционально размеру удовлетворенных требований и с учетом положений ст. [333.19](#) Налогового кодекса РФ, а именно в размере 5503,10 рублей.

Постановлением Правительства РФ от 02 апреля 2020 года № 423 (опубликовано 03 апреля 2020 года) установлены особенности 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, в частности в отношении уплаты неустойки (пени), процентов, возмещения убытков, предусмотренных Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до вступления в силу указанного Постановления, предоставляется отсрочка до 01 января 2021 года.

Ходатайство ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» о предоставлении отсрочки исполнения настоящего решения до 01 января 2021 года подлежит удовлетворению на основании статьи [204](#) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 2 апреля 2020 года № 423, поскольку неустойка и иные связанные с ней санкции взысканы за период до 03 апреля 2020 года, таким образом, к данному решению суда применяется Постановление № 423 и должна быть предоставлена отсрочка его исполнения до 01 января 2021 года.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. [194-198 ГПК РФ](#),

суд

РЕШИЛ:

Иск Колесникова Максима Владимировича к ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств, неустойки, штрафа, судебных расходов, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Уменьшить покупную цену квартиры по договору участия в долевом строительстве № от 24 октября 2017 года, заключенному между ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» и Колесниковым Максимом Владимировичем.

Взыскать с ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в пользу Колесникова Максима Владимировича уменьшение покупной цены квартиры в размере 230310,25 рублей, неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры за период с 23 сентября 2019 года по 18 мая 2020 года в размере 40000 рублей, стоимость экспертных услуг в размере 8650 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 30000 рублей, почтовые расходы в размере 204,14 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 40000 рублей, всего 354164 (триста пятьдесят четыре тысячи сто шестьдесят четыре) рубля 39 копеек.

Иск Колесникова Максима Владимировича к ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» о взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов, компенсации морального вреда в большем размере – оставить без удовлетворения.

Взыскать с Колесникова Максима Владимировича в пользу ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» расходы на проведение судебной строительно-технической экспертизы в размере 19060 (девятнадцати тысяч шестидесяти) рублей 40 копеек.

Взыскать с ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» в доход бюджета городского округа Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 5503 (пяти тысяч пятисот трех) рублей 10 копеек.

Предоставить ООО «Главстрой-СПб специализированный застройщик» отсрочку исполнения решения Железнодорожного городского суда Московской области от 18 мая 2020 года по гражданскому делу № 2-141/2020 на срок до 01 января 2021 года.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия судьей решения в окончательной форме через Железнодорожный городской суд Московской области.

Федеральный судья Е.В. Артемова

Мотивированный текст решения

изготовлен 27 мая 2020 года