Дело № 2-60/2017

Р Е Ш Е Н И Е

именем Российской Федерации

30 марта 2017 года                        г. Владимир

Фрунзенский районный суд г. Владимира в составе:

председательствующего судьи                Маулиной М.В.,

при секретаре                        Васильковской А.И.,

с участием:

истца                                #########,

представителя истца                        Шувалова М.Н.

(доверенность от 23.11.2016),

представителя ответчика                    Волчанина А.В.

(доверенность от 27.09.2016),

рассмотрев в открытом судебном заседании в г. Владимире гражданское дело по иску Владимирской областной общественной организации «Центр правовой защиты «Правосфера» в интересах #########. к Обществу с ограниченной ответственностью «СТК «Стратегия» о защите прав потребителя,

у с т а н о в и л:

Владимирская областная общественная организация «Центр правовой защиты «Правосфера» обратилась в суд в интересах #########. с иском к ООО «СТК «Стратегия» о защите прав потребителя. В обоснование иска указала, что 28.05.2015 между ООО «СТК «Стратегия» и #########. заключен договор об участии в долевом строительстве № #########, согласно п. п. 1.1 и 3.1 которых застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами построить и передать участнику долевого строительства ...... квартиру №... на ...... этаже, площадью ...... кв.м. в многоквартирном жилом доме по адресу: ......

В соответствии с пунктом 4.1 Договора стоимость квартиры составляет ...... руб. Оплата со стороны потребителя произведена в полном объеме, что подтверждается выпиской из лицевого счета и чеком-ордером.

В соответствии с п.п. 2.3 Договора планируемый срок ввода дома в эксплуатацию – 1 квартал 2016.

Пункт 2.4. Договора устанавливает срок передачи застройщиком объекта долевого строительства в собственность участнику долевого строительства – в течение 6 месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

Поскольку дом введен в эксплуатацию 01.10.2016, следовательно, передача квартиры участнику долевого строительства должна быть произведена в срок до 01.10.2016.

Ссылаясь в обоснование иска на положение ст. 715 ГК РФ, ст. ст. 6, 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве» просил взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства истцу за период с 01.10.2016 по 23.11.2016 за 54 дня в размере 64 310,40 руб.

Кроме того, просил взыскать с ответчика в его пользу компенсацию морального вреда, которую он оценивает в 40 000 руб., а также штраф в размере 25 % в пользу потребителя и 25 % в пользу Владимирской областной общественной организации «Центр правовой защиты «Правосфера».

Определением суда от 27.12.2016, занесенным в протокол судебного заседания, приняты уточненные исковые требования истца о взыскании с ООО «СТК «Стратегия» неустойки в размере 104 802,13 руб., убытков в размере 229 391 руб., из которых 211 891 руб. - стоимость работ по восстановлению и 17 500 руб. – стоимость составления акта, компенсации морального вреда в размере 40 000 руб., штрафа в размере 25 % от суммы присужденной судом в пользу потребителя и 25 % от суммы присужденной судом в пользу Владимирской областной организации «Центр правовой защиты «Правосфера».

Впоследствии истец неоднократно уточнял размер неустойки, подлежащий взысканию с ответчика. Последнее уточнение было принято судом 24.03.2017, согласно данному уточнению истец просил взыскать с ответчика в его пользу неустойку за период с 01.10.2016 по 24.03.2017 в размере 208 413,33 руб.

В судебном заседании истец ######### исковые требования поддержал по изложенным в иске основаниям. Пояснил, что ответчиком был нарушен срок передачи объекта долевого строительства надлежащего качества, при этом считал, что размер неустойки соответствует последствиям нарушения обязательств. Утверждал, что ответчик не предлагал ему изложить недостатки объекта и не звонил по этому вопросу, а просто требовал подписать акт приема-передачи объекта, что он сделать отказался, так как объект имел недостатки, препятствующие его использованию. Некоторые недостатки были очевидны, например: котел не был подключен к системе отопления, не была оштукатурена стена около двери. Затем специалист определил множество иных недостатков, устранение которых требовало значительных финансовых затрат. Считал, что в том виде, в котором ответчик предложил ему принять квартиру, проживать было нельзя.

Сумму компенсации морального вреда обосновал тем, что из-за действий ответчика он и члены его семьи испытывают неудобства и переживания, связанные с невозможностью переезда в новую квартиру. Просил удовлетворить иск в полном объеме, отказав ответчику в требовании о снижении неустойки. Обратил внимание на длительность нарушения ответчиком обязательств по передаче квартиры, а также на наличие в ней большого количества существенных недостатков, которые препятствуют её использованию по назначению.

Не возражал против исключения из стоимости устранения недостатков, предоставленных экспертом, расходов на устранение недостатков мест общего пользования, а также по установке полотенцесушителя и стяжки. При этом согласился с предоставленным ответчиком расчетом стоимости работ по стяжке пола, подлежащей вычитанию из общей суммы расходов по устранению недостатков.

Представитель Владимирской областной общественной организации «Центр правовой защиты «Правосфера» Шувалов М.Н. исковые требования истца с учетом уточнений поддержал. Пояснил, что исковые требования истца подлежат удовлетворению, поскольку ответчиком нарушены условия заключенного между сторонами договора о передаче объекта долевого строительства истцу в срок до 01.10.2016.

Оплата договора со стороны потребителя произведена в полном объеме, что подтверждается выпиской из лицевого счета и чеком-ордером от 07.09.2016. Застройщик уведомил потребителя о завершении строительства и необходимости принятия квартиры по акту приема-передачи в течение семи дней с момента получения уведомления. Дата осмотра квартиры перед приемкой не была оговорена.

19.09.2016 потребитель обратился с заявлением к ООО «СТК Стратегия», где просил проинформировать о том, когда ему будет передана квартира, соответствующая условиям договора. Ответа на данное требование он не получил. Извещение об устранении недостатков квартиры тоже.

17.11.2016 потребитель обратился в ООО «СТК Стратегия» с заявлением, где в досудебном порядке просил выплатить неустойку за нарушение сроков передачи квартиры, предоставить перед приемкой возможность осмотреть передаваемую квартиру на предмет соответствия условиям договора до ее передачи и передать квартиру.

На момент обращения с иском в суд осмотр квартиры с участием представителя ответчика не произведен, акт осмотра квартиры на предмет ее соответствия условиям договора не составлен.

Указал, что требования истца в части стоимости работ и материалов по устранению недостатков квартиры подтверждены представленным заключением специалиста. А также проведенной по делу судебной экспертизой.

Данные недостатки также свидетельствуют о нарушении ответчиком условий договора о передаче квартиры, поскольку подтверждают, что квартира не соответствует договору.

Возражал против применения ст. 333 ГК РФ в части взыскания неустойки, указав, что размер неустойки соразмерен нарушенным обязательствам, в том числе длительности не передачи истцу объекта долевого строительства.

Представитель ответчика ООО «СТК «Стратегия» Волчанин А.В. исковые требования не признал. Указала, что жилой дом был введен в эксплуатацию вовремя. 08.09.2016 ответчик сообщил истцу о готовности объекта, но истец отказался от подписания акта приема-передачи в связи с обнаруженными недостатками объекта. После получения от истца 14.09.2016 письма с указанием пунктов договора, которые, по мнению истца, ответчиком исполнены не были, они устранили недостатки объекта долевого строительства и известили истца по телефону, а также письменно о необходимости прибытия для подписания соответствующего акта, однако истец от получения объекта долевого строительства уклонился.

Считал, что истец сознательно не принял квартиру, чтобы затем предъявить ответчику требования о взыскании неустойки. Утверждал, что данное обстоятельство подтверждается тем, что ответчик внес изменения в кредитный договор, включив в него свою супругу, в связи с чем не был заинтересован в своевременной передаче ему квартиры.

Указал что на момент подписания одностороннего акта существенных недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования, а также препятствующих проведению ремонтных работ и нормальной эксплуатации квартиры, обнаружено не было.

17.11.2016 истцу повторно было направлено письмо с требованием о принятии квартиры, а также о последствиях уклонения от подписания акта, однако оно осталось без ответа.

Частично согласился с имеющимися в квартире истица недостатками, указав, что они малозначительны и легко устранимы. Просил исключить из представленного экспертного заключения расходы на установку полотенцесушителя, на чистовую стяжку, а также систему отопления. Указал, что эксперт не проверял все трубы системы отопления, уложенные в пол, при том, что большая их часть уложена в гофру. Считал, что в замене гофры во всей системе отопления нет необходимости, так как гофру возможно уложить только на ту часть трубы где она отсутствует.

Просил применить ст. 333 ГК РФ и уменьшить размер неустойки, указав, что размер неустойки несоразмерен последствиям нарушения обязательств. При этом просил учесть средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Выразил несогласие с суммой компенсации морального вреда, полагая ее завышенной и не соответствующей требованиям разумности и справедливости. Полагал недоказанным факт причинения истцу физических и нравственных страданий действиями общества.

Выслушав стороны, допросив свидетелей, экспертов, исследовав письменные доказательства и оценив их в совокупности, суд приходит к следующему.

В соответствии с ч.ч. 1, 2 ст. 6 Федерального закона «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 не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 силу ч. 2 указанного Закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 3 указанного Закона в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

В силу ч. 9 ст. 4 данного Федерального закона 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.

В судебном заседании установлено, что 28.05.2015 между ООО «СТК «Стратегия» и ######### был заключен договор № ######### участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: ......

В соответствии с пунктом 4.1 Договора стоимость квартиры составляет ...... руб.

В соответствии с п.п. 2.3 Договора планируемый срок ввода дома в эксплуатацию – 1 квартал 2016.

Пункт 2.4. Договора устанавливает срок передачи застройщиком объекта долевого строительства в собственность участнику долевого строительства – в течение 6 месяцев с момента ввода дома в эксплуатацию.

Из п. 6.1. Договора следует, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи или иному документу о передаче.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного п. 2.4. договора (п. 6.2 Договора).

Согласно п. 6.3. Договора застройщик не менее чем за месяц до наступления срока передачи объекта долевого строительства обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных п. 6.4. настоящего Договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомления о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу, вручается участнику долевого строительства лично под роспись .

Указанный договор участия в долевом строительстве был зарегистрирован в установленном законом порядке.

Стороны не отрицали, и указанное обстоятельство подтверждается выпиской из лицевого счета и чеком на списание суммы ...... руб. на счет ООО «СТК «Стратегия», что стоимость объекта долевого строительства ######### оплачена в полном объеме .

Из описания объекта долевого строительства квартиры №... дома №..., этаж №... следует, что квартиры сдаются без отделки, с выполнением следующих работ (п. 3) на втором и третьем этажах выполняется черновая стяжка пола.

Застройщик не выполняет: чистовую отделку квартир, включая шпатлевание и окраску стен и потолков; выравнивание стяжки под устройство чистых полов; внутриквартирную разводку водопровода и водоразборной арматуры; внутриквартирную разводку горячего водоснабжения; сантехоборудование (ванны, умывальники, унитазы, мойки, полотенцесушительи и пр.) не устанавливается и не поставляется, работы по заземлению ванн выполняются собственниками помещений; фекальная канализация выполняется без трубных разводок для подключения; межкомнатные дверные блоки и дверные блоки в санузлах не устанавливаются и не поставляются; устройство встроенной мебели, антресолей; разовая плита не поставляется и не устанавливается

Из разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного Администрацией муниципального образования ...... район 31.08.2016 ......–х этажный ...... квартирный жилой дом по адресу: ...... введен в эксплуатацию .

Учитывая изложенное, передача квартиры участнику долевого строительства должна быть произведена в срок до 01.10.2016.

Указанное обстоятельство сторонами не отрицалось.

Письмо от 08.09.2016 ООО «СТК «Стратегия» известило ######### о завершении строительства многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: ...... и о готовности передачи объекта долевого строительства.

В соответствии с проектной документацией и договором участия в долевом строительстве истцу предложено в течение 7 дней с момента получения письменного уведомления приступить к принятию объекта долевого строительства и подписать передаточный акт .

Письмом, полученным ООО «СТК «Стратегия» 14.09.2016, ######### уведомил ответчика о том, что при посещении им объекта долевого строительства были выявлены нарушения п. 1.10 и п. 2 Договора. В связи с чем просил разобраться в ложившейся ситуации. Обеспечить выполнение всех пунктов Договора и передать квартиру в порядке, предусмотренным законодательством. Кроме того, истец просил проинформировать его в письменном виде о том, когда ООО «СТК «Стратегия» сможет передать ему квартиру в надлежащем качестве .

Принимая во внимание изложенное, суд считает, что довод ответчика о том, что истец отказался от процедуры передачи объекта долевого строительства, не состоятелен.

Не получив ответа на указанное письмо, 17.11.2016 истцом направлена в адрес ответчика досудебная претензия, согласно которой истец просил ответчика передать ему объект долевого строительства и выплатить неустойку в размере 44 802,90 руб.

В доказательство приглашения истца на осмотр квартиры и подписания соответствующего акта передачи квартиры ответчиком предоставлена детализация разговоров от 27.09.2016 телефона № #########, принадлежащего работнику ООО «СТК «Стратегия» .

Согласно данной детализации 27.09.2016 в 17 час. 20 мин. с данного номера осуществлялся разговор с номером №... принадлежащим истцу, продолжительностью 32 секунды.

Поскольку о чем был данный разговор судом не установлено, суд не может принять указанное доказательство в качестве доказательства извещения истца об устранении недостатков квартиры, составления акта о недостатках и принятии квартиры от застройщика.

17.11.2016 ООО «СТК «Стратегия» направило в адрес ######### письмо о том, что недостатки объекта долевого строительства устранены, и о данном обстоятельстве ######### был извещен по телефону 27.09.2016. Также данное письмо содержало просьбу о принятии квартиры в срок до 27.11.2016 и подписании передаточного акта .

Указанное письмо было направлено в адрес истца заказным письмом без уведомления. Данному письму был присвоен номер №...Получение указанного письма, истец отрицал. Согласно информации, имеющейся в открытом доступе в сети интернет, сведения об отправлении почтового отправления с данным номером отсутствуют, поскольку номер почтового идентификатора некорректен.

23.11.2016 истец обратился в суд с иском к ООО «СТК «Стратегия» о защите прав потребителя.

ООО «СТК «Стратегия» 13.12.2016 направило ######### ответ на претензию датированный 08.12.2016, в котором указало, что в связи с необоснованным отказом ######### от принятия объекта долевого строительства ООО «СТК «Стратегия» 27.11.2016 составило односторонний акт приема-передачи. Односторонний акт был приложен ответчиком к направленному письму, что подтверждается описью вложения от 13.12.2016 .

Оценивая доводы сторон относительно соблюдения ООО «СТК «Стратегия» срока передачи объекта долевого участия, суд исходит из следующего.

В соответствии с ч.ч. 1, 4 – 6 ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее, чем за четырнадцать дней и позднее, чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения (ч. 4).

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (ч. 5).

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу (ч. 6).

Согласно п. 5.1 Договора № ######### участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям договора. Требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям .

В судебном заседании ######### отрицал факт уведомления его об устранении недостатков и приглашения его ООО «СТК «Стратегия» для составления соответствующего акта, а также согласования с ним даты передачи ему объекта долевого строительства.

Судом установлено, что ######### не принял объект долевого строительства в связи с наличием в нем недостатков, которые в последующем были указанны в заключении специалиста от 16.12.2016, а также подтверждены предоставленными истцом фотоматериалами .

Согласно заключению о выявленных недостатках жилого объекта, расположенного по адресу: ......, стоимость работ и материала по устранению выявленных недостатков, обозначенных в заключении, на дату составления заключения составляет 211 891 руб.

Из показаний свидетеля Л. следует, что он совместно к ######### осматривал спорную квартиру и был свидетелем того, что на лестничной площадке дома не было плитки, а в квартире истца не было штукатурки на дверных откосах, к котлу не были подключены трубы - два контура отопление и обогрев воды. Указал, что тот факт, что котел не был подключен также свидетельствует о том, что в квартире отсутствует водоснабженние. Подтвердил, что в его присутствии истец производил фотографирование квартиры.

Из показаний свидетеля Р. следует, что по квартире истца имелись некоторые замечания, которые они устранили до 20.10.2016: после подключения труб к котлу, они раствором заделать место выхода трубы, сделали ручку на окне. При этом данный свидетель подтвердил отсутствие штукатурки стены в дверном проеме истца.

Из показаний свидетеля Н. следует, что он является ...... ООО «СТК «Стратегия», в его обязанности входили работы по отоплению. Подтвердил, что в сентябре месяце котел в квартире истца отсутствовал. Указал, что все работы по установке и подключению котла в квартире истца были выполнены до 30.10.2016.

Из показаний допрошенной при рассмотрении дела в качестве свидетеля Р. – ...... ООО СТК «Стратегия» следует, что она извещала истца по телефону о готовности передать пакет документов на квартиру, т.е. приехать в удобное для него время и получить документы, необходимые для регистрации права собственности на квартиру.

Из показаний свидетеля Ш., работающего по договору подряда на ООО «СТК «Стратегия», следует, что им выполнялись работы по монтажу водопроводных и канализационных систем и, что все работы были закончены к 27.09.2016.

При этом ООО «СТК «Стратегия» предоставлены в материалы дела: акт о техническом состоянии вентиляционных шахт от 21.09.201 ; договор № 01-06-ПНО, заключенный между Ш. и ООО «СТК «Стратегия» о выполнении Ш. работ по монтажу и пуско-наладке систем отопления по адресу: ...... со сроком действия договора до 27.09.2016 ; акт о приемке выполненных работ за июнь-сентябрь 2016 ; справка о стоимости работ и затрат на 27.09.2016 ; договор № ######### от 28.09.2016 ; акт приемки законченного строительством объекта газораспределительной системы от 05.10.2016 ; документ о соответствии АО «Г.» филиал в г. Владимире от 11.10.2016 о соответствии построенного, реконструированного объекта техническим условиям ; акт осмотра квартиры от 05.09.2016 , от 29.08.2016 , от 30.08.2016 .

Оценивая представленные доказательства в их совокупности, суд считает, что до 01.10.2016 ответчик не имел возможности передать истцу объект долевого строительства надлежащего качества и соответствующего условиям договора, поскольку, несмотря на ввод объекта в эксплуатацию, квартира истца имела недостатки, в том числе указанные истцом в письме от 14.09.2016, которые ответчиком были признаны и устранялись до 30.10.2016.

Данное обстоятельство подтверждается как показаниями свидетелей Л., Р., Н., так и письмом ООО «СТК «Стратегия» о необходимости принятия квартиры, направленным в адрес истца 17.11.2016.

Таким образом, суд не установил факт злоупотребления правом со стороны участника долевого строительства, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок, поскольку суд считает, что истцом предъявлено застройщику требование о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства письмом от 14.09.2016 («Обзор судебной практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» от 04.12.2013).

При этом суд учитывает, исходя из положений ч.6 ст. ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», суд не может принять акты осмотра квартиры и уведомление о готовности объекта к передаче в качестве доказательств, достоверно свидетельствующих о том, что именно к этой дате были устранены все недостатки, препятствовавшие принятию объекта участником долевого строительства, поскольку данный акт подписан лишь представителями ответчика.

Согласно заключению судебной экспертизы, выполненной ООО «Ц.» объект долевого строительства по Договору № ######### участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 28.05.2015, расположенного по адресу: ...... имеет ряд недостатков, стоимость устранения которых составляет 107 893 руб. Также указанный объект имеет ряд недостатков, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования: ступени лестниц не очищены от цементного раствора; закладные детали лестничного поручня не очищены от ржавчины, окалины и не окрашены; местами отсутствует облицовка керамической плиткой стен, которая выполняет роль плинтусов; плитка пола напилен и уложена неровно. Есть места, где отсутствуют отдельные мелкие плитки; в полу на путях эвакуации из квартиры выявлены перепады высотой до 5 см.; трещины в штукатурном слое подоконника; в системе отопления размещение и марка котла не соответствует проектной документации. Диаметр трубопровода обвязки котла также не соответствует проекту (по проекту труда полипропиленовая 32х5,4 м.м., по факту – трубы полипропиленовая 25х4,2 мм.); отсутствует полотенце-сушитель и подводка труб отопления к нему; трубопроводы горячей воды отопления уложены скрытно в стяжку пола без гофротрубы, выполняющей одновременно и роль компенсаторов; в системе водоснабжения и водоотведения место прохода через перекрытия канализационного стояка заполнено монтажной пеной, что является нарушением; поквартирный водомерный узел выполнен с отступлением от проекта, отсутствует манометр и кран шаровый; трубопровод водоснабжения не закреплен к стене; оконные заполнения – отсутствует гидро-пароизоляционные прокладки под окнами, в некоторых окнах засорены дренажные отверстия, нарушена целостность уплотнителей; под окном в стене выявлено отверстие в кирпичной кладке; по отделке помещений: стыки плит перекрытия не заделаны раствором на всю толщину плит; смежные плиты перекрытия смонтированы с перепадом по высоте более 10 мм., что является нарушением; в одной из комнат у окна между стеной и плитами перекрытий есть щель около 50 мм.; не оштукатурены откосы входной двери; не заделано отверстие для пропуска трубопроводов между сан.узлом и кузней; в сан.узлах гидроизоляция не заведена на стены.

28.03.2017 ООО «Ц.» предоставил отдельные сметные расчеты по указанной экспертизе, в том числе по местам общего пользования, а также с установкой полотенце-сушителя и без него.

Экспертное заключение соответствует ст.86 ГПК РФ, поэтому является надлежащим доказательством размера ущерба. Эксперты предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

При таких обстоятельствах, суд отклоняет в качестве доказательства размера устранения недостатков квартиры, предоставленное истцом заключение о выявленных недостатках жилого объекта, расположенного по адресу: ......

Вместе с тем, учитывая, что согласно условиям договора квартира должна быть передана истцу с выполнением только черновой стяжки и без полотенце-сушителя, суд считает возможным вычесть из установленного экспертами размера стоимости устранения недостатков объекта долевого строительства без установки полотенце-сушителя в размере 90 998,93 руб. расходы по устройству стяжек, которые согласно расчету представителя ООО «СТК «Стратегия» составили 15 323,49 руб.

При этом суд принимает во внимание, что с указанным расчетом истец и его представитель согласились.

Согласно п. 5.3.3. свода Правил отопление. Вентиляция и кондиционирование воздуха (актуальная редакция СНиП 41-01-2003 СП.60.13330.2012) способ прокладки трубопроводов систем отопления должен обеспечивать легкую замену их при ремонте. В наружных ограждающих конструкциях замоноличивать трубопроводы систем отопления не следует; допускается прокладка изолированных трубопроводов в штрабах ограждений. Замоноличивание труб (кроме полимерных) без защитного кожуха в строительных конструкциях (кроме наружных) допускается:

в зданиях со сроком службы менее 20 лет;

при расчетном сроке службы труб 40 лет и более.

При скрытой прокладке трубопроводов следует предусматривать люки в местах расположения разборных соединений и арматуры. Прокладку трубопроводов из полимерных труб следует предусматривать скрытой: в полу (в гофротрубе), за плинтусами и экранами, в штрабах, шахтах и каналах; допускается открытая прокладка их в местах, где исключаются механическое и термическое повреждение труб, а также прямое воздействие на них ультрафиолетового излучения.

Суд отклоняет довод представителя ответчика о том, что также должны быть исключены из расходов по устранению недостатков расходы по монтажу отопления, поскольку возможна установка гофротрубы только на ту её часть, на которой она отсутствует, поскольку указанное опровергается как заключением эксперта, так и пояснениями эксперта К., данными им в судебном заседании, из которых следует, что при обследовании объекта долевого строительства гофротруба на трубах отопления отсутствовала, при том, что система отопления в соответствии со строительными нормами и правилами должна быть уложена в целиковую (без разрезов) гофротрубу. Замечаний по поводу проведенного обследования труб ответчик не высказывал.

Суд отклоняет предоставленные ответчиком фотографии о наличии на некоторых трубах отопления в квартире истца гофротрубы, а также показания свидетеля Ш., подтверждающего данное обстоятельство, поскольку указанное не было установлено при осмотре экспертами труб систем отопления. Оценивая показания данного свидетеля, суд учитывает, что он работает по договору подряда на объектах истца и поэтому его показания необъективны. Оценивая представленные истцом фотографии, суд считает, что они не отвечают требованиям относимости и допустимости.

При таких обстоятельствах, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по устранению недостатков в объекте долевого строительства в размере 75 675, 44 руб.

Также суд соглашается с мнением эксперта о наличии в квартире ряда недостатков, устранение которых требует больших материальных и временных затрат, в частности уложение труб отопления скрытно в пол без гофротрубы, поскольку в результате перепада температуры и расширения или сужения трубы, плотно прилегающей к стяжке приведет к её разрушению. Для устранения указанных недостатков необходимо вскрыть пол, уложить трубы в гофротрубу и вновь пол залить.

К разрушениям окна и оконного проема также приведет отсутствие гидро-паро изоляционной прокладки под окнами. При этом для устранения данного недостатка необходимо снятие окна и его новая установка.

Экспертом указано, что стыки плит в квартире истца не заделаны на всю толщину плит, что приведет к разрушению любого отделочного материала, которым воспользуется истец для отделки потолка.

Также эксперт указал, что для устранения недостатка в санузла в виде не заведенной гидроизоляции на стены, что также требуется вскрытие стяжки и укладка новой гидроизоляции с последующей заливкой пола.

Таким образом, анализируя представленные в дело доказательства, суд приходит к выводу, что по состоянию на дату составления ответчиком одностороннего акта от 27.11.2016 в квартире имелись недостатки, которые можно отнести к существенным, приведшим к ухудшению качества объекта, в связи с чем ######### обоснованно воспользовался предоставленным ему ч. 5 ст. 8 Федерального закона № 412-ФЗ от 30.12.2015 правом отказаться от подписания передаточного акта до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч.2 ст. 7 настоящего Федерального закона.

Перечисленные ######### недостатки в письме от 14.09.2016 ответчиком были признаны, поскольку носили явный характер, и они были обнаружены ######### до принятия объекта, в связи с чем подлежали устранению. В случая несогласия с наличием указанных истцом недостатков общество вправе было провести экспертизу качества объекта.

Следовательно, предусмотренный п. 2.3 Договора участия в долевом строительстве срок сдачи жилого дома в эксплуатацию и передачи квартиры участнику долевого строительства был нарушен, а доводы представителя ООО «СТК «Стратегия» в этой части отклоняются судом как несостоятельные.

При определении периода просрочки суд руководствуется разъяснениями пункта 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013, согласно которым, в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Исходя из приведенных позиций, а также представленных сторонами письменных документов, суд полагает возможным согласиться с периодом просрочки, определенным истцом - с 01.10.2016 по 24.03.2016.

Таким образом, срок нарушения обязательства по передаче квартиры составил 175 дней.

Представленный истцом расчет неустойки за данный период, согласно которому размер неустойки составил 208 413,33 руб. ответчик не оспаривал.

Поэтому с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в сумме 208 413,33 руб. исходя из периода просрочки с 01.10.2016 по 24.03.2017г. (1 786 400 х 175 х10%/300х2).

В ходе рассмотрения гражданского дела представителем ООО «СТК «Стратегия» заявлено о применении ст. 333 ГК РФ и снижении неустойки.

Оценивая заявление ответчика о снижении неустойки, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Конституционный Суд РФ в п.2 Определения от 21.12.2000 № 263-О указал, что положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. 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 ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ 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 определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

В абзаце втором п. 34 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пп. 3 и 4 ст. 1 Гражданского кодекса РФ).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки возлагается на ответчика.

В качестве основания для снижения представитель ООО «СТК «Стратегия» указал на несоразмерность заявленной неустойки последствиям нарушения обязательств, просив учесть средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Вместе с тем, каких-либо доказательств несоразмерности, а также исключительности обстоятельств, при которых допустимо уменьшение неустойки по делам о защите прав потребителей, суду не представил.

В свою очередь, суд учитывает, что заявленная истцом ко взысканию неустойка установлена законом и ее размер этим же законом ограничен. После предъявления ######### претензии со стороны ответчика не было предпринято каких-либо действий по устранению выявленных недостатков и передаче объекта надлежащего качества.

Период нарушения срока исполнения обязательств, начиная с 01.10.2016 по 24.03.2017 (день уточнения исковых требований истцом) составил почти 5 месяцев. При этом какие-либо препятствия в выполнении работ со стороны истца или третьих лиц ответчику не чинились.

О наличии иных обстоятельств, объективно препятствующих исполнению обязательств в установленный самим же ответчиком срок, суду не заявлялось при этом финансовое положение ответчика – организации, к таким не относится.

При этом суд считает, что в данном случае снижение неустойки в связи с данными о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период не должно учитываться.

С учетом изложенного, принимая во внимание, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, суд приходит к выводу, что неустойка в сумме 208 423,33 руб. является справедливой и соразмерной последствиям нарушения ООО «СТК «Стратегия» обязательств.

Согласно статье 15 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-I «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В силу п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06. 2012 г. № 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, применительно к данным правоотношениям.

Как отражено в п. 28 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

В судебном заседании нашел свое подтверждение факт того, что ООО «СТК «Стратегия» нарушило свои обязательства, не передав в предусмотренные договором сроки квартиру надлежащего качества.

Данное обстоятельство является достаточным для удовлетворения требований о взыскании компенсации морального вреда.

Принимая во внимание длительность нарушения, характер подлежащего защите права (носящего имущественный характер) и степень нравственных страданий #########, связанных с переживаниями по поводу неисполнения ответчиком принятых на себя обязательств, учитывая отсутствие данных об иных (кроме переживаний) негативных последствиях для истца, связанных с нарушением лично его прав, размер компенсации морального вреда с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий, исходя из принципа разумности и справедливости судом определяется судом в сумме 10 000 руб.

Заявленную компенсацию морального вреда в сумме 40 000 руб. суд находит явно несоразмерной характеру и степени нравственных страданий истца.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ «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.

Если с заявлением в защиту прав потребителя выступают общественные объединения потребителей (их ассоциации, союзы) или органы местного самоуправления, пятьдесят процентов суммы взысканного штрафа перечисляются указанным объединениям (их ассоциациям, союзам) или органам.

Размер штрафа, исчисленный в соответствии с данной нормой, составляет 147 044,16 руб. (75 675, 44 + 10 000 + 208 413,33 руб.)/2).

Таким образом, в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 73 522 руб.19 коп., в пользу Владимирской областной общественной организации «Центр правовой защиты «Правосфера» - 73 522,19 руб.

Основания для снижения штрафа на основании ст.333 ГК РФ у суда не имеется.

Поскольку истцом не представлены в материалы дела доказательства уплаты за составление заключения о выявленных недостатках 17 500 руб. Суд считает возможным истцу в этой части требований к ООО «СТК «Стратегия» отказать.

В силу п. 4 ч. 2 ст. 333.36 НК РФ, ######### от уплаты госпошлины освобожден.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ с ответчика подлежит взысканию в доход соответствующего бюджета (местный бюджет г. Владимира) государственная пошлина в сумме 6 340,89 руб.

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

р е ш и л:

Исковые требования #########  удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТК Стратегия» в пользу ######### неустойку в размере 208 413 (двести восемь тысяч четыреста тринадцать) рублей 33 копейки, стоимость работ по восстановлению в размера 75 675 (семьдесят пять тысяч шестьсот семьдесят пять) рублей 44 копейки, компенсацию морального вреда в размере 10 000 (десять тысяч) рублей.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТК Стратегия» в пользу ######### штраф в размере 73 522 (семьдесят три тысячи пятьсот двадцать два) рубля 19 копеек.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТК Стратегия» в пользу Владимирской областной общественной организации «Центр правовой защиты «Правосфера» штраф в размере 73 522 (семьдесят три тысячи пятьсот двадцать два) рубля 19 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований Кузнецову Д.В. к Обществу с ограниченной ответственностью «СТК Стратегия», отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «СТК Стратегия», в доход соответствующего бюджета (местный бюджет г. Владимира) государственную пошлину в сумме 6340 (шесть тысяч триста сорок) рублей 89 копеек.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в окончательной форме в апелляционном порядке во Владимирский областной суд через Фрунзенский районный суд г. Владимира.

Председательствующий судья                 М.В. Маулина