

## РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

08 апреля 2021 года

г. Ярославль

Дзержинский районный суд г. Ярославля в составе судьи Ю.А. Шумиловой, при секретаре Сутуловой Д.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ти[REDACTED]овой Ольги Андреевны, Ти[REDACTED]овой Виктории Максимовны к ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ» (СЗ «ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ») о защите прав потребителя,

установил:

Истцы обратились в суд с иском к ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» о защите прав потребителей, с учетом уточнений, заявлено о взыскании в пользу Ти[REDACTED]овой О.А. убытков в размере 142 681 руб., неустойку в размере 12 841,29 руб. за период с 20.01.2020 по 28.01.2021, а также далее по день фактического исполнения решения исходя из ставки 1% в день, расходов на проведение строительно- технического исследования квартиры 15 000 руб.; в пользу каждого истца в счет компенсации морального вреда - по 25 000 руб., штрафа

В обоснование иска указано, что на основании договора участия в долевом строительстве № ЯП0231-01-ДУ-0067-207 от 20.09.2017г., с учетом дополнительного соглашения от 27.11.2018г., ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» обязалось передать, а истцы обязались оплатить строительство и принять однокомнатную квартиру № 67 в секции 2 на 8 этаже жилого дома, номер на площадке 3, расчетной площадью 39,92 кв. м., расположенную по строительному адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон №№9, 9-а, 9-б, квартал, ограниченный просп. Дзержинского, ул. Блюхера, ул. Бабича и Тутаевским шоссе, стр. 23 1 этап (секции 1-4). Участники долевого строительства выполнили условия договора, оплатив цену Договора. 26.12.2018 года застройщик передал объект долевого строительства по акту приема-передачи; стороны согласились, что квартира имеет надлежащее качество, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям. После подписания акта приема-передачи в квартире истцами были выявлены строительные недостатки в виде: недостатков отделочных покрытий помещений квартиры, неровностей и отклонений от вертикали и горизонтали потолков, стен, дефектов монтажа оконных и дверных заполнений. Истцы обратились в ООО «Яр-Оценка» для целей фиксации недостатков качества объекта долевого строительства и внутренней отделки квартиры, определения стоимости устранения недостатков. Согласно заключению № 30-2020, от 15.12.2020г., стоимость устранения недостатков составляет 142 681 руб. В досудебном порядке требования истцов не были удовлетворены.

В судебном заседании истцы участия не принимали.

В судебном заседании представитель истцов, по доверенности, Горячев Г.А., дал пояснения в пределах доводов заявленных требований, с учетом уточнений просил взыскать основной ущерб и неустойку в пользу Ти[REDACTED]овой О.А., остальные требования – в пользу каждого истца в размере заявленных требований, в применении ст. 333 ГК возражал.

В судебном заседании представитель ответчика, по доверенности Алексеева В.В., участия не принимала, письменно просила о рассмотрении дела без участия представителя с учетом представленных суду письменных возражений, суть которых сводится к тому, что недостатки, отраженные в заключении истца, их объем, локализация, и рассчитанная стоимость устранения ответчиком не оспаривается, завлено о применении положений ст.



333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки, которая по состоянию на 05.04.2021г. составляет 108 437,56руб., компенсации морального вреда, штрафа.

В судебном заседании третьи лица - ООО «Ай Билдинг» участие не принимали, о времени и месте слушания извещены надлежаще.

Дело постановлено судом рассмотреть при имеющейся явке.

Суд, заслушав пояснения явившихся участников процесса, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, суд установил следующее.

20.09.2017г. на основании договора участия в долевом строительстве № ЯП0231-01-ДУ-0067-207, с учетом дополнительного соглашения от 27.11.2018г., ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» обязалось передать, а истцы обязались оплатить строительство и принять однокомнатную квартиру № 67 в секции 2 на 8 этаже жилого дома, номер на площадке 3, расчетной площадью 39,92 кв. м., расположенную по строительному адресу: г. Ярославль, Дзержинский район, микрорайон №№9, 9-а, 9-б, квартал, ограниченный просп. Дзержинского, ул. Блюхера, ул. Бабича и Тутаевским шоссе, стр. 23 1 этап (секции 1-4).

В соответствии с п.6.2 договора, гарантийный срок на объект долевого строительства составляет пять лет с момента подписания передаточного акта или составления Застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование составляет три года с момента подписания передаточного акта или с момента составления застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

26.12.2018г. между ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» и истцами подписан передаточный акт, в пункте 2 которого стороны подтвердили, что их обязательства выполнены, расчет произведен полностью, у сторон нет друг к другу претензий по существу договора. Участники долевого строительства произвели осмотр квартиры, всех ее помещений и оборудования. Претензий к квартире, передаваемой по настоящему акту, не имеют, качество квартиры, отделки и оборудования соответствует условиям договора участия в долевом строительстве.

В силу ч.1 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора, проектной документации, требованиям технических и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно ч.2 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч.6 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ 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



2021г.

имали,

довав  
в их

231-

«СЗ

во и

на

ому

ал,

23

го

ти

го

е

я

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.

В силу ч.7 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ, застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

В силу ч.1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона обязана представить доказательства своих требований и возражений, если иное не предусмотрено законом.

По смыслу указанных норм, бремя доказывания отсутствия вины в недостатках объекта долевого строительства, выявленных в пределах гарантийного срока, возложено на застройщика.

Судом установлено, что в пределах гарантийного срока истцом были выявлены недостатки объекта долевого строительства, что подтверждается актом судебно-экспертного исследования 30/2020 от 15.12.2020г., выполненного ООО «Яр-Оценка».

Согласно указанному заключению, в жилом помещении истца выявлены следующие недостатки: состояние отделочных покрытий помещений кухни, комнаты, коридора, кладовой, санузла, в кв. 67 дома по 2-му Брагинскому пр., не соответствует требованиям ГОСТ 15467-79/3, ГОСТ 475-2016, СП 71.13330.2017, ГОСТ 30971-2012; зафиксированы неровности и отклонения от вертикали и горизонтали потолков, стен, оконные и дверные заполнения помещений исследуемой квартиры имеют дефекты качества монтажа.

Факт наличия строительных недостатков в квартире истца подтвержден указанным заключением специалиста, не оспаривался стороной ответчика, в связи с чем суд считает его установленным.

Согласно разъяснению, содержащемуся в п.13 раздела «Разрешение споров, связанных с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов», Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3 (2018), утв. Президиумом Верховного Суда РФ от 14.11.2018, по смыслу частей 1-3,6 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона № 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

В части определения стоимости отделочных работ, суд принимает представленное истцами заключение специалиста в качестве допустимого и достоверного доказательства по делу, поскольку оно объективно и полно отражает объемы и виды ремонтных работ, а также количество материалов, которые требуются для приведения объекта в соответствие



с требованиями нормативно-технической документации, квалификация специалиста документально подтверждена. Заключение выполнено после визуального осмотра квартиры, содержит ссылки на нормативные документы, которыми руководствовался специалист при его составлении, подкреплено фотоматериалами, выводы специалиста мотивированы, заключение содержит сведения об измерительных инструментах, которые применялись специалистом при проведении исследования.

Как разъяснено в п.13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» применительно к положениям ст.15 ГК РФ, размер подлежащего выплате возмещения может быть уменьшен, если ответчиком будет доказано или из обстоятельств дела следует с очевидностью, что существует иной более разумный и распространенный в обороте способ исправления таких повреждений подобного имущества.

Таким образом, ссылаясь на отсутствие оснований для устранения выявленных в квартире истца недостатков избранным специалистами этой стороны способом, ответчик исходя из указанных разъяснений, а также в силу ч.1 ст.56 ГПК РФ, должен был представить соответствующие доказательства своих возражений.

Ответчиком доказательств, подтверждающих возможность устранения выявленных в квартире истца недостатков в полном объеме иным, более распространенным в обороте способом, не представлено.

Учитывая изложенное, принимая во внимание отсутствие доказательств, подтверждающих наличие предусмотренных законом оснований для освобождения исполнителя от ответственности за ненадлежащее качество объекта долевого строительства, в пользу каждого истца, согласно доли в праве общей долевой собственности, с ООО «СЗ ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ» подлежат взысканию убытки в виде расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства. в заявленном размере.

В силу ч.6 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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.

Из положений данной нормы следует, что участнику долевого строительства при выявлении недостатков качества объекта принадлежит как право выбора способа защиты нарушенного права, так и право выбора либо предъявления иска в суд, либо предъявлении письменной претензии к застройщику.

Положений, предусматривающих обязательный претензионный порядок урегулирования спора, связанного, в том числе, с недостатками объекта долевого строительства, ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ не содержит. При этом из содержания договора долевого участия в строительстве не следует, что истец вправе заявить требования только об устранении недостатков.

Требование истцов о взыскании с ответчика неустойки за период с 20.01.2020 по 28.01.2021 в размере 12 841,29 руб., и далее по день исполнения, суд находит подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ч.8 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ 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 п.1 ст.23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «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 п.1 ст.23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В силу п.1 ст.23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 «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.

В подпункте «а» п.32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснено, что неустойка (пеня) в размере, установленном статьей 23 Закона, взыскивается за каждый день просрочки указанных в статьях 20, 21, 22 Закона сроков, без ограничения какой-либо суммой.

Исходя из разъяснений, изложенных в п.34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение ст.333 ГК РФ 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.

Учитывая, заявление ответчика о снижении штрафных санкций в порядке ст.333 ГК РФ, необходимость соблюдения баланса интересов стороны, конкретные обстоятельства дела, период, за который производится взыскание, размер убытков, суд считает, что неустойка, которая по состоянию на 05.04.2021г. составляет 108 437,56руб., несоразмерна последствиям нарушения обязательства и подлежит снижению до 30 000 руб.

Согласно п. 1 ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

На основании п.45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» достаточным условием для удовлетворения иска о взыскании компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку факт нарушения прав истцов как потребителей установлен судом, требования в части взыскания компенсации морального вреда правомерны. Принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, степень причиненных истцу нравственных страданий, факт нарушения имущественных, а не личных прав потребителя, принципы разумности и справедливости, суд определяет компенсацию морального вреда денежной суммой в размере – по 10 000 руб. в пользу каждого.

На основании п.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 №2300-1 «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.

Поскольку досудебное обращение истца к ответчику имело место, а ответчик, в свою очередь, возможностью удовлетворить требования потребителя в добровольном порядке не воспользовался, взыскание штрафа является обязательным.

В соответствии с ч. 6 ст. 13 Закона «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца в связи неудовлетворением требований в добровольном порядке подлежит взысканию штраф в размере 50% от сумм, взысканных в пользу потребителя, оснований для уменьшения суд не усматривает.

В соответствии с ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 НК РФ государственная пошлина, от уплаты которой при подаче иска был освобожден истец, подлежит взысканию с ответчика, не освобожденного от оплаты судебных расходов.

Руководствуясь ст.ст. 194-199, ГПК РФ, суд

р е ш и л:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН - ЯРОСЛАВЛЬ» (СЗ «ТАЛАН - ЯРОСЛАВЛЬ») в пользу Тихоновой Ольги Андреевны расходы на устранение недостатков объекта долевого строительства – 142 681 руб., руб., неустойку – 30 000 руб., компенсацию морального вреда – 10 000 руб., штраф – 91 340,50 руб., расходы за подготовку судебно- экспертного исследования 30/2020 от 15.12.2020г. - 15 000 руб.

Взыскать с ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН - ЯРОСЛАВЛЬ» (СЗ «ТАЛАН - ЯРОСЛАВЛЬ») в пользу Тихоновой Виктории Максимовны компенсацию морального вреда – 10 000 руб., штраф – 5000 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный Застройщик «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ» в пользу Тихоновой Ольги Андреевны неустойку в размере 15% годовых от суммы убытков в размере 142 681 руб. за период с 06.04.2021 года по день фактического возмещения убытков.

В удовлетворении требований в остальной части отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный Застройщик «ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ» (СЗ «ТАЛАН- ЯРОСЛАВЛЬ») в бюджет государственную пошлину - 6240,21 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Ярославский областной суд с подачей жалобы через Дзержинский районный суд г. Ярославля в течение месяца со дня вынесения в окончательной форме.

Судья

