

РЕШЕНИЕ

именем Российской Федерации

«20» июля 2018 года

Октябрьский районный суд г. Ростова-на-Дону в составе:

председательствующего судьи Агрба Д.А.

при секретаре Шелковской А.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ЗАО "Кубанская Марка" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, уменьшении цены договора,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ЗАО "Кубанская Марка" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, уменьшении цены договора, ссылаясь на то, что 09.12.2013 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве №Р/13 многоэтажного жилого дома со встроенными офисными помещениями по адресу: <...> в районе военного городка № Ростовской-на-Дону КЭЧ района и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику долевого строительства. Объектом долевого строительства является однокомнатная <...>, проектной площадью 43,79 кв.м., этаж -6, подъезд – 1.В соответствии с п.2.1. договора долевого участия, стоимость квартиры составила 1755979 руб. Оплата объекта долевого участия была произведена застройщику в полном объеме. Однако ответчиком в установленный срок строительство объекта не было окончено, и объект долевого участия передан истцу по акту приема-передачи только 30.04.2015.

Однако в принятой истцом квартире имеются множественные недостатки. Согласно заключению эксперта «Эксперт+», недостатки и дефекты в <...> образовались в связи с некачественно проведенными отделочными работами, а стоимость устранения недостатков составляет 118492 руб. Ссылаясь на указанные обстоятельства и нормы материального права, истец просил суд взыскать с ответчика в его пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого участия за период с 01.04.2015 по 30.04.2015 в размере 28973 руб., уменьшить цену договора, на денежную сумму, необходимую для устранения недостатков в квартире в размере 118492 руб., взыскать неустойку за нарушение сроков в размере 118492 руб., компенсацию морального вреда в размере 5000 руб. и штраф.

Впоследствии истец предоставил письменные уточнения, согласно которым просил взыскать с ответчика в его пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого участия за период с 01.04.2015 по 30.04.2015 в размере 28973 руб., уменьшить цену договора, на денежную сумму, необходимую для устранения недостатков в квартире в размере 71386 руб., взыскать неустойку за нарушение сроков в размере 71386 руб., компенсацию морального вреда в размере 1000 руб., штраф и судебные расходы по оплате досудебной экспертизы в размере 16000 руб.

В судебное заседание истец не явился, о времени и месте рассмотрения дела

извещен надлежащим образом, представил суду заявление о рассмотрении дела в его отсутствие, поэтому суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие истца в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Представитель истца по доверенности ФИО в судебном заседании настаивал на исковых требованиях.

Представитель ответчика ЗАО "Кубанская Марка" в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом, что подтверждается распиской о явке. Поскольку неявка представителя юридического лица, извещенного надлежащим образом, не является основанием для отложения рассмотрения дела, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика в порядке ст. 167 ГПК РФ.

Исследовав материалы дела, выслушав представителей сторон, допросив эксперта, суд приходит к следующему.

В судебном заседании установлено, что 09.12.2013 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве №Р/13 многоэтажного жилого дома со встроенными офисными помещениями по адресу: <...> в районе военного городка № Ростовской-на-Дону КЭЧ района и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику долевого строительства.

В силу ст. ст. 309, 310 ГК 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со ст. 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами, это означает, что субъекты гражданского права самостоятельно, по своей воле определяют, заключать ли им договор, а если они принимают решение о его заключении, то самостоятельно определяют, когда, с кем, какой договор заключать и на каких условиях.

Правоотношения сторон регулируются Федеральным законом N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В силу п.1 ст.4 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и иного объекта недвижимости.

При этом в соответствии с п.п. 4.1 и 4.2 застройщик обязался ввести многоквартирный дом в эксплуатацию в срок не позднее 4 квартала 2014 года и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства не позднее 1 квартала 2015 года.

По условиям договора долевого участия ответчику оплачена стоимость объекта долевого участия – <...>, проектной площадью 43,79 кв.м., этаж -6, подъезд – 1, в размере 1755979 руб.

П. 1.5 договора, заключенного между сторонами, предусмотрено, что квартира передается участнику долевого строительства с элементами внутренней отделки и комплектации:

Внутренняя отделка: полы: линолеум, плитка в санузле, стены – обои в комнатах и коридоре, окраска водоэмульсионная в кухне, масляная в санузле стены, входные металлические двери, деревянные межкомнатные двери окна и двери на балконе и лоджии, балконы и лоджии остеклены.

Комплектуемые: кухня – мойка (металлическая) электроплита, санузел – унитаз (санфаянс), ванная (стальная), умывальник (санфаянс), счетчики горячей и холодной воды, отопительные приборы.

Рассматривая доводы истца в части взыскания неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого участия, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 6 ч.2 Федерального Закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" 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.

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом РФ.

Согласно статьи 8 указанного Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно условиям заключенного между сторонами договора 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 ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Установлено, и это никем в судебном заседании не отрицалось и не оспаривалось, что объект долевого участия передан истцу 30 апреля 2015 года, что подтверждается актом приема-передачи.

Факт просрочки выполнения обязательств по передаче объекта долевого участия подтверждается материалами дела, в том числе не оспаривается ответной стороной.

Поскольку ответчик не исполнил обязательство по передаче квартиры в предусмотренный договором срок, соглашений об изменении сроков исполнения обязательств стороны не заключали, квартира истцу передана только 30.04.2015, суд считает, что взысканный судом в пользу истца размер неустойки является соразмерным последствиям нарушения обязательств.

При изложенных выше обстоятельствах суд удовлетворяет требования истца о взыскании неустойки за нарушение обязательств по передаче объекта долевого участия, взыскав с ответчика в пользу истца неустойку за период с 01 апреля 2015 года по 30 апреля 2015 года в размере 28973 руб., из расчета: $1755979 \text{ руб.} \times 8,25\% : 150 \times 30 \text{ дней} = 28973 \text{ руб.}$

Истцом заявлены требования о взыскании неустойки в соответствии с Федеральным Законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (ст. 6 Закона и п.7.2 Договора). Нормы Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" в этой части к указанным отношениям не применяются. В соответствии со статьей 4, часть 9, названного Федерального закона к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется лишь в части, им не урегулированной».

Статья 330 ГК РФ признает неустойкой определенную законом или договором денежную сумму, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. Согласно части первой статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право

снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2 Определения от 21.12.2000 года N 263-О, указал, что положения 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 части 3 статьи 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 1 статьи 333 Гражданского Кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Высшего Арбитражного Суда РФ от 01.07.1996 года N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации" предусмотрено, что при разрешении вопроса об уменьшении неустойки следует иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Суд, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, приходит к выводу, что сумма неустойки в размере 28973 руб. в пользу истца по договору является справедливой и соразмерной последствиям нарушения обязательств ответчиком, в связи с чем суд не усматривает оснований для ее уменьшения в данном случае.

Из материалов дела также следует, что истец 02.02.2018 направил в адрес ответчика претензию о соразмерном уменьшении цены договора в связи наличием строительных недостатков в объекте, поскольку жилое помещение не соответствовало требованиям п.1.5 договора №Р/13 от 09.12.2013 г., которое ответчиком получено 16.02.2018. В частности, в квартире определены следующие недостатки: отклонение от вертикального уровня стен, отклонение от вертикали дверной коробки, покрытие стен и потолка имеет неровности, вмятина на входной

двери, неровности вертикальной кладки, отклонение оконных откосов от вертикали. Из материалов дела, усматривается, что согласно Бюро независимой оценки и экспертизы Эксперт+, стоимость устранения недостатков в элементах внутренней отделки и комплектации квартиры составляет 118492 руб.

Представителем ответчика в рамках настоящего дела заявлено ходатайство о назначении судебной строительной экспертизы для определения соответствия качества переданной <...>, расположенной по адресу <...>, условиям договора долевого участия в строительстве и расчета стоимости устранения недостатков.

Согласно судебно-строительной экспертизы ООО "Судебные экспертизы" установлено, что качество выполненной внутренней отделки <...>, расположенной по адресу <...>, не соответствует условиям договора долевого участия в строительстве №Р/13 от 09.12.2013 и требованиям нормативных документов (ГОСТ, СНиП и т.д.). Причиной возникновения недостатков является нарушение застройщиком условий договора и требований действующих строительных норм и правил при выполнении строительно-монтажных отделочных работ. Стоимость устранения недостатков составляет 71386 руб.

Суд считает, необходимым положить в основу решения суда выводы судебной экспертизы ООО "Судебные экспертизы" № от 08.06.2018, по следующим основаниям.

Оснований не доверять выводам судебного эксперта у суда не имеется, поскольку заключение составлено экспертом, имеющим соответствующие свидетельства и квалификацию, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

Кроме того, выводы эксперта являются мотивированными, основанными на исследованных в полном объеме материалах дела и фактических обстоятельствах дела с осмотром объекта долевого участия.

Допустимых доказательств, опровергающих экспертное заключение, сторонами не представлено.

Кроме того, выводы эксперта являются мотивированными, основанными на исследованных в полном объеме материалах дела и фактических обстоятельствах дела с осмотром объекта долевого участия.

Достаточных оснований для назначения дополнительной или повторной экспертизы у суда не имеется, поскольку сторонами не было представлено каких-либо убедительных доводов или допустимых доказательств, свидетельствующих о пороке проведенного исследования.

По ходатайству ответчика в судебное заседание был вызван и допрошен эксперт ФИО Эксперт выводы заключения поддержал, пояснил, что экспертиза проводилась с выходом на место, выявленные недостатки свидетельствовали о некачественном выполнении строительных работ. Пояснил суду, что квартира не соответствует условиям договора долевого участия, а также требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов и иным обязательным требованиям. Проведенным исследованием выявлены недостатки, в том числе, в виде неровных стен, которые могут быть устранены только с помощью штукатурки сухими смесями. Кроме того, перед началом обоевых работ необходимо провести подготовку основания и качество поверхности, подготовленной для оклейки обоями,

должно соответствовать требованиям СНиП в соответствии с выбранным типом обоев. Может быть, неровные стены и не препятствуют проживанию собственника в квартире, но это противоречит строительным нормам и истец лишается возможности установить какую-либо встроенную мебель в квартире.

При этом, у суда нет оснований, ставить под сомнение показания эксперта, поскольку эксперт предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, не заинтересован в исходе дела, экспертом даны ответы на поставленные вопросы, в связи с чем суд полагает возможным принять показания эксперта и положить их в основу решения.

В силу статей 309, 310 ГК Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 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.

Согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 года N 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:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии с ч. 4, 6, 7 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 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.

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.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет (ч.5 ст. 7).

Согласно п. 37 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 обязанность по возмещению убытков в связи с необходимостью проведения восстановительного ремонта по устранению недостатков в квартире, возникших в результате некачественного выполнения строительных работ, лежит на застройщике.

В соответствии с п. 1 ст. 18 "О защите прав потребителей" N 2300-1 от 07.02.1992г. 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.

Давая оценку доводам истца, суд исходит из требований статьи 56 ГПК РФ, в силу которых каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений.

Учитывая установленные по делу обстоятельства, принимая во внимание результаты вышеприведенной строительно-технической экспертизы, суд считает, что ответчиком некачественно выполнены отделочные работы в объекте долевого участия, что

явилось причиной образования недостатков в жилой <...>, принадлежащей истцу ФИО

При этом исследованные судом доказательства с достоверностью указывают на то, что выявленные в процессе эксплуатации квартиры строительные недостатки возникли по вине застройщика на стадии проведения строительных работ.

С учетом изложенного, суд считает необходимым взыскать с ЗАО «Кубанская Марка» в пользу истца стоимость соразмерного уменьшения стоимости квартиры на сумму устранения недостатков в размере 71386 руб., размер которых подтверждается заключением строительной экспертизы № от 08.06.2018.

Судом также учитывается то обстоятельство, что ответчиком не была рассмотрена претензия, каких-либо мер к выявлению характера недоделок, их устранению или компенсации стоимости ремонтных работ не принято. Кроме того, после определения экспертизой перечня строительных работ и стоимости затрат на их выполнение ответчиком также не приняты меры к их компенсации в ходе рассмотрения дела.

Рассматривая требования истца о взыскании неустойки за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований потребителя в размере 71386 руб., суд исходит из следующего.

Согласно ст. 330 ГК РФ неустойкой признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения обязательства.

Исходя из содержания данной нормы закона, а также ст. 329 ГК РФ неустойка является способом обеспечения обязательства и мерой ответственности за его неисполнение.

В соответствии с п.8 "Обзором судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) Закон N 214-ФЗ об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устранении выявленных при передаче объекта строительства недостатков.

Нарушение срока удовлетворения указанного требования влечет наступление предусмотренной Законом о защите прав потребителей ответственности продавца в виде уплаты неустойки.

В силу ст. 23 "О защите прав потребителей" N 2300-1 от 07.02.1992г. 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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным

индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

В силу ст. 22 "О защите прав потребителей" N 2300-1 от 07.02.1992г. 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.

Из материалов дела усматривается, что 02 марта 2017 года АО "Ростовское" получило по почте претензию, о соразмерном уменьшении цена договора в связи наличием строительных недостатков.

Истцом произведен расчет неустойки за период с 27.02.2018 по 06.06.2018 (100 дней), исходя из цены устранения строительных недостатков, из расчета 71386 руб. * 1% * 100 = 71386 руб.

Суд считает необходимым принять во внимание и взыскать сумму неустойки, заявленную истцом в размере 71386 руб.

Согласно п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в ст. 23 Закона о защите прав потребителей, а также в случаях, предусмотренных иными законами или договором, определяется судом исходя из цены товара (выполнения работы, оказания услуги), существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем на день вынесения решения. Применение статьи 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.

Суд не находит оснований для применения ст.333 ГК РФ, поскольку не представлено каких – либо доказательств несоразмерности размера неустойки, вопреки положениям ст. 333 ГК РФ.

Статьей 15 ФЗ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии с п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 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.

Суд считает также необходимым взыскать в пользу истца моральный вред, в соответствии со ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", руководствуясь принципами разумности и справедливости, в размере 1000 руб.

В силу п. 6 ст. 13 Закона "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке, удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В силу разъяснений п. 2 Постановления Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор страхования, как личного, так и имущественного) Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

В соответствии с п. 46 указанного Пленума 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 в пользу потребителя с ответчика штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Из разъяснений, содержащихся в п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" следует, что суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Исходя из смысла указанных разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" следует рассматривать как предусмотренный законом способ обеспечения исполнения обязательств (ст. 329 ГК РФ) в гражданско-правовом смысле этого понятия (ст. 307 ГК РФ).

Исходя из положений приведенных правовых норм и разъяснений Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", основанием для взыскания штрафа является неудовлетворение законных требований потребителя в добровольном порядке.

Таким образом, сумма штрафа подлежит ко взысканию в размере $(71386,00 + 71386,00 + 28973,00 + 1000)/2 = 86372,50$ руб.

В соответствии со 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 настоящего Кодекса.

В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные

расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований. С ответчика в пользу истца подлежат расходы по проведению строительно-технической экспертизы проведенной Бюро независимой оценки и экспертизы Эксперт + в размере 16000 рублей, подтвержденные документально.

В соответствии со ст. 95 ГПК РФ эксперты, специалисты получают вознаграждение за выполненную ими по поручению суда работу, если эта работа не входит в круг их служебных обязанностей в качестве работников государственного учреждения. Размер вознаграждения, специалистам определяется судом по согласованию со сторонами и по соглашению с экспертами, специалистами.

Судом установлено, что определением Октябрьского районного суда г. Ростова-на-Дону от 26.06.2018г. назначена судебная строительная экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО "Судебные экспертизы".

Из материалов дела усматривается, что указанная экспертиза была проведена, стоимость за проведение экспертизы составила 40000 руб., обязанность по оплате судом была возложена на ответчика.

При таком положении, суд считает, что именно с ЗАО "Кубанская Марка" необходимо взыскать судебные расходы в виде оплаты стоимости экспертизы в размере 40000 руб., поскольку до настоящего времени оплата за проведение экспертизы не поступила в ООО "Судебные экспертизы", а ЗАО "Кубанская Марка" в силу закона является лицом, ответственным за возмещение таких расходов, поскольку удовлетворены заявленные исковые требования ФИО

Доводов опровергающих, что произведена оплата экспертных услуг, сторонами не представлено.

С учетом требований ст. 103 ГПК РФ с ответчика подлежит ко взысканию госпошлина в доход местного бюджета в соответствии с положениями ст. 333.19 НК РФ, с учетом требования неимущественного характера о взыскании компенсации морального вреда, в размере 4934,90 руб., поскольку истец при подаче иска был освобожден от ее уплаты.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО к ЗАО "Кубанская Марка" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, уменьшении цены договора - удовлетворить.

Взыскать с ЗАО "Кубанская Марка" в пользу ФИО стоимость устранения недостатков в счет соразмерного уменьшения цены договора в размере 71386,00 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков в размере 71386,00 руб., неустойку за нарушение договорных обязательств в размере 28973,00 руб., компенсацию морального вреда в размере 1000 руб., штраф в размере 86372,50 руб., расходы на составление досудебной экспертизы в размере 16000 руб.

Взыскать с ЗАО "Кубанская Марка" в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 4934,90 руб.

Взыскать с ЗАО "Кубанская Марка" в пользу ООО "Судебные экспертизы" расходы на производство судебной экспертизы в размере 40000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционную инстанцию Ростовского областного суда через Октябрьский районный суд г.Ростова-на-Дону в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Мотивированное решение изготовлено 23 июля 2018 года.

Судья