

[Печать](#)

Решение по гражданскому делу

[Информация по делу](#)

Дело № 2-2748/2023

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

24 марта 2023 года

город Уфа

Калининский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан в составе:

председательствующего судьи Графенковой Е.Н.,

при секретаре Никишиной О.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Родина С. В., Родиной Н. А. к акционерному обществу «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» о защите прав потребителей, взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Родин С.В. и Родина Н.А. обратились в суд с вышеприведенным иском заявлением к АО «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» (далее по тексту – АО «СЗ ИСК г.Уфы») о защите прав потребителей, взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов.

В обоснование исковых требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между МУП ИСК ГО г.Уфа РБ и Родиным С.В., Родиной Н.А. заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. Согласно заключенного договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру дольщику, а дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем договоре цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома. Расчет за квартиру в сумме 4 321 200 рублей произведен полностью. 25 февраля 2016 года между МУП ИСК ГО г.Уфа РБ и Родиным С.В., Родиной Н.А. подписан акт приема-передачи квартиры по адресу: <адрес> Согласно выписке из ЕГРЮЛ ДД.ММ.ГГГГ МУП ИСК ГО г.Уфа РБ прекратило свою деятельность путем реорганизации в иную организационно-правовую форму АО «СЗ ИСК г.Уфы». При эксплуатации квартиры выяснилось, но она не соответствует техническим и строительным требованиям. Для оплаты стоимости устранения недостатков в адрес АО «СЗ ИСК г.Уфы» направлена претензия, которая получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ. По претензии АО «СЗ ИСК г.Уфы» произвело выплату стоимости устранения недостатков в сумме 48 943 рубля – по 24 471, 50 рубль каждому истцу, что подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ. Однако, требование об оплате 205 018 рублей на устранение недостатков оставлено без удовлетворения; также не произведена оплата за составление строительно-технического заключения, в сумме 45 000 рублей, расходы на составление претензии – 3 000 рублей. В связи с этим Родин С.В., Родина Н.А. обратились в суд. Решением Калининского районного суда г.Уфы РБ от 9 ноября 2021 года исковые требования удовлетворены частично; постановлено: взыскать с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родина С.В. стоимость устранения недостатков квартиры в размере 49 354, 90 рубля, расходы по составлению заключения эксперта 23 000 рублей, расходы по составлению претензии 2 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя 15 000 рублей, расходы по составлению дубликата экспертного заключения в размере 1 000 рублей, штраф 27 000 рублей; взыскать с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родиной Н.А. стоимость устранения недостатков квартиры в размере 49 354, 90 рубля, штраф 27 000 рублей. Апелляционным определением Верховного Суда РБ от 11 августа 2022 года решение Калининского районного суда г.Уфы РБ от 9 ноября 2021 года изменено: с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родина С.В. взыскана стоимость устранения недостатков квартиры в размере 48 354, 90 рубля; с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родиной Н.А. взыскана стоимость устранения недостатков квартиры в

размере 48 354, 90 рубля. Таким образом, АО «СЗ ИСК г.Уфы» необоснованно задержал выплату стоимости устранения недостатков на 26 дней – с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в отношении суммы 24 471, 50 рублей в пользу каждого истца и на 447 дней с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в отношении суммы 48 354, 90 рубля в пользу каждого истца. Претензия истцов о выплате неустойки, полученная ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, оставлена без удовлетворения.

Просят суд:

- взыскать с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родина С.В. сумму неустойки 222 509 рублей, штраф в размере 50% от присужденной суммы, расходы на составление претензии 3 000 рублей, расходы на оплату услуг юриста 30 000 рублей, расходы на оплату услуг курьера 700 рублей;

- взыскать с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родиной Н.А. сумму неустойки 222 509 рублей, штраф в размере 50% от присужденной суммы.

Представитель истцов в судебном заседании исковые требования поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика исковые требования не признал, пояснив, что ввиду рассмотрения спора судом не имели возможности повлиять на период выплаты стоимости устранения недостатков; решение суда исполнено; по первоначальной претензии выплата также произведена; в случае взыскания неустойки просил применить действующий мораторий, снизить размер неустойки.

Истцы Родин С.В., Родина Н.А. в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом о дне, времени и месте рассмотрения дела, направили заявления о рассмотрении дела в их отсутствие.

На основании положений ч.5 ст.167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся участников процесса.

Суд, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства, пришел к следующему.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 названного кодекса.

Согласно статьи 46 Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

Статьей 27 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусмотрено, что действие настоящего Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона.

Согласно ч. 1 ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона

(участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

На основании ч. 4 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты.

В силу ч.9 ст.4 того же 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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между МУП ИСК ГО г.Уфа РБ и Родиным С.В., Родиной Н.А. заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома.

Согласно заключенного договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) дом и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру дольщику, а дольщик обязуется уплатить обусловленную в настоящем договоре цену и принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Расчет за квартиру в сумме 4 321 200 рублей произведен полностью.

ДД.ММ.ГГГГ между МУП ИСК ГО г.Уфа РБ и Родиным С.В., Родиной Н.А. подписан акт приема-передачи квартиры по адресу: <адрес>

Согласно выписке из ЕГРЮЛ ДД.ММ.ГГГГ МУП ИСК ГО г.Уфа РБ прекратило свою деятельность путем реорганизации в иную организационно-правовую форму АО «СЗ ИСК <адрес>».

При эксплуатации квартиры выяснилось, но она не соответствует техническим и строительным требованиям.

Для оплаты стоимости устранения недостатков в адрес АО «СЗ ИСК г.Уфы» направлена претензия, которая получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ.

По претензии АО «СЗ ИСК г.Уфы» произвело выплату стоимости устранения недостатков в сумме 48 943 рубля – по 24 471, 50 рубль каждому истцу, что подтверждается платежными поручениями № от ДД.ММ.ГГГГ, № от ДД.ММ.ГГГГ.

Однако, требование об оплате 205 018 рублей на устранение недостатков оставлено без удовлетворения; также не произведена оплата за составление строительно-технического заключения, в сумме 45 000 рублей, расходы на составление претензии – 3 000 рублей.

В связи с этим Родин С.В. и Родина Н.А. обратились в суд.

Решением Калининского районного суда <адрес> РБ от 9 ноября 2021 года иски удовлетворены частично, постановлено: взыскать с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родина С.В. стоимость устранения недостатков квартиры в размере 49 354, 90 рубля, расходы по составлению заключения эксперта 23 000 рублей, расходы по составлению претензии 2 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя 15 000 рублей, расходы по составлению дубликата экспертного заключения в размере 1 000 рублей, штраф 27 000 рублей; взыскать с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родиной Н.А. стоимость устранения недостатков квартиры в размере 49 354, 90 рубля, штраф 27 000 рублей.

Апелляционным определением Верховного Суда РБ от 11 августа 2022 года решение Калининского районного суда г.Уфы РБ от 9 ноября 2021 года изменено в части взыскания стоимости устранения недостатков квартиры и штрафа; с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родина С.В. взыскана стоимость устранения недостатков квартиры в размере 48 354, 90 рубля, штраф – 24 177, 45 рублей; с АО «СЗ ИСК г.Уфы» в пользу Родиной Н.А. взыскана стоимость устранения недостатков квартиры в размере 48 354, 90 рубля, штраф – 24 177, 45 рублей.

Истцы направили ответчику претензию о выплате неустойки, претензия получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, оставлена без удовлетворения.

В соответствии с ч.1 ст.7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

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

Согласно ст.22 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

В силу ч.1 ст.23 того же Закона, 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.

Как следует из материалов дела, АО «СЗ ИСК г.Уфы» необоснованно задержал выплату стоимости устранения недостатков на 26 дней – с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в отношении суммы 24 471, 50 рублей в пользу каждого истца и на 447 дней с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в отношении суммы 48 354, 90 рубля в пользу каждого истца.

Согласно расчету истца размер неустойки, подлежащий взысканию в пользу каждого истца составляет 222 509 рублей из расчета: 24 471, 50 рубль x 1% x 26 дней + 48 354, 90 рубль x 1% x 447 дней.

В соответствии со ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) 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.

Согласно пункту 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при рассмотрении требований потребителей о взыскании неустойки, предусмотренной Законом о защите прав потребителей, необходимо иметь в виду, что: неустойка (пени) в размере, предусмотренном п.5 ст.28 Закона, за нарушение установленных сроков начала и окончания выполнения работы (оказания услуги) и промежуточных сроков выполнения работы (оказания услуги), а также назначенных потребителем на основании п.1 ст.28 Закона новых сроков, в течение которых исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги), ее этапа и (или) выполнить работу (оказать услугу), ее этап, взыскивается за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки вплоть до начала исполнения работы (оказания услуги), ее этапа либо окончания выполнения работы (оказания услуги), ее этапа или до предъявления потребителем иных требований, перечисленных в п.1 ст.28 Закона. Если исполнителем были одновременно нарушены установленные сроки начала и окончания работы (оказания услуги), ее этапа, неустойка (пени) взыскивается за каждое нарушение, однако ее сумма, в отличие от неустойки (пени), установленной ст.23 Закона, не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общей цены заказа, если цена отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) не определена договором; размер подлежащей взысканию неустойки (пени) за нарушение предусмотренных ст.30, 31 Закона сроков устранения недостатков работы (услуги) должен определяться в соответствии с п.5 ст.28 Закона.

Как разъяснено в п.71 и 72 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п.1 ст.2, п.1 ст.6, п.1 ст.333 ГК РФ).

При этом заявление ответчика о применении положений ст.333 ГК РФ может быть сделано исключительно при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции в случае, если он перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений Верховного Суда РФ, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (ст.1 ГК РФ) размер неустойки может быть снижен судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика, поданного в суд.

Суд учитывает ходатайство о снижении суммы неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, в связи с чем уменьшает сумму взыскиваемой неустойки, и взыскивает с ответчика в пользу каждого истца неустойку в размере 25 000 рублей.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» при удовлетворении 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.

Претензия истцов о взыскании неустойки получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с п.1 Постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479 "Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве" в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 30 июня 2023 г. включительно; неустойки (штрафы,

пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 30 июня 2023 г. включительно.

Принимая во внимание, что претензия подана истцом в период действия постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 г. N 479

"Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве", оснований для взыскания с ответчика штрафа не имеется; исполнение решения суда о взыскании неустойки подлежит отсрочке до 30 июня 2023 года включительно.

Согласно ч.1. ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменной ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Суд, учитывая сложность дела, объем и качество выполненной представителем работы, считает необходимым взыскать с ответчика в пользу Родина С.В. расходы по оплате услуг представителя – 15 000 рублей.

Расходы истцов на оплату услуг курьера в размере 700 рублей, за составление претензии в размере 3 000 рублей не подтверждены документально, в связи с чем не подлежат возмещению.

В силу ст. 103 ГПК РФ, издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В связи с этим, с ответчика в доход бюджета подлежат возмещению судебные расходы по оплате госпошлины в размере 1 700 рублей.

На основании вышеизложенного, руководствуясь 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Родина С. В., Родиной Н. А. к акционерному обществу «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» о защите прав потребителей, взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с акционерного общества «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» (ИНН 0275916687) в пользу Родина С. В. сумму неустойки 25 000 рублей, расходы на оплату услуг юриста 15 000 рублей.

Взыскать с акционерного общества «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» (ИНН 0275916687) в пользу Родиной Н. А. сумму неустойки 25 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

На основании абз.7 п.1 постановления Правительства РФ от 26 марта 2022 года N 479 " Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве" предоставить акционерному обществу «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» (ИНН 0275916687) отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 30 июня 2023 года включительно.

Взыскать с акционерного общества «Специализированный застройщик «ИСК г.Уфы» (ИНН 0275916687) в доход государства государственную пошлину в размере 1 700 рублей.

Решение может быть обжаловано сторонами в Верховный Суд Республики Башкортостан через Калининский районный суд г. Уфы Республики Башкортостан в течение месяца со дня вынесения суда в окончательной форме.

Председательствующий: Е.Н. Графенкова