

**РЕШЕНИЕ**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Московский районный суд Санкт-Петербурга в составе:  
председательствующего судьи Барковского В.М.,  
при секретаре Одеговой А.В.,**

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к закрытому акционерному обществу  
об уменьшении покупной цены, взыскании неустойки, обязанности  
передать квартиру по акту, компенсации морального вреда, штрафа,

**УСТАНОВИЛ:**

обратился в суд с иском к ЗАО  
указывая, что 27.11.2011 г. между истцом и ответчиком был заключен договор  
долевого участия в строительстве жилого дома № 39-1/8.1/Ж/2-221, в  
соответствии с которым ответчик обязался в предусмотренный договором срок  
своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный  
жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, на земельном участке по  
адресу: г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, участок 1.1 (севернее  
пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 39-1), строительный адрес:  
г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Петергофское шоссе, участок 1  
(квартал 39-1 района Приморский юго-западной части Санкт-Петербурга),  
корпус 8.1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого  
многоквартирного дома передать участнику долевого строительства квартиру,  
входящую в состав многоквартирного дома, и общее имущество в  
многоквартирном доме со следующими характеристиками: двухкомнатная  
квартира, условный номер 2-221, проектной общей площадью 68,65 кв.м., в осях  
Т – С/7, 4/1 – 4/12, расположена на 2 этаже, проектная суммарная площадь  
балкона 1,32 кв.м., а участник долевого строительства обязуется оплатить  
обусловленную договором цену – 5 009 362,21 рублей в порядке и на условиях,  
предусмотренных в договоре и принять объект долевого строительства при  
наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Истец выполнил перед  
ответчиком свои обязательства в полном объеме и в установленные договором  
сроки. Однако, после осмотра квартиры истцом был выявлен ряд недостатков и  
дефектов, которые ответчик устранил лишь частично.

Истец, окончательно уточнив исковые требования в порядке ст. 39 ГПК РФ  
просил суд: уменьшить общую сумму Договора от 27.11.2011 г. на 234 688,12  
рублей, взыскать с ответчика в свою пользу указанную сумму, неустойку за  
просрочку передачи объекта долевого строительства в соответствии с  
требованиями ФЗ-214 в размере 300 000 рублей, компенсацию морального вреда  
50 000 рублей, штраф, предусмотренный ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав  
потребителей», обязать ответчика передать квартиру по акту приема-передачи,  
после выплаты денежных средств, связанных с уменьшением стоимости

договора, взыскать расходы по оплате услуг специалиста по оценке в размере 18 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя 68 000 рублей, расходы за проведение судебной экспертизы в размере 15 000 рублей,

Истец с участием представителя Вахрушева Н.В. в судебном заседании уточненные иски требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика [ ] в судебном заседании против иска возражал, указав, что просрочки в передаче объекта строительства не имеется, поскольку объект предлагалось принять истцу в установленные договором сроки, а имеющиеся в квартире недостатки не являются существенными и могут быть устранены по гарантийным обязательствам.

Представитель третьего лица - ООО [ ]

в судебное заседание не явился, извещен.

Суд, выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав и оценив представленные по делу доводы и доказательства, приходит к следующему.

Судом установлено, что 27.11.2011 г. между ЗАО [ ] (Застройщиком) и [ ] (Участником долевого строительства) был заключен Договор № 39-1/8.1/Ж/2-221 участия в долевом строительстве жилого дома. В соответствии с п.1.1 Договора Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями, на земельном участке по строительному адресу: г. Санкт-Петербург, Красносельский район, Петергофское шоссе, участок 1 (квартал 39-1 района Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга), корпус 8.1 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого многоквартирного дома передать участнику долевого строительства квартиру, входящую в состав многоквартирного дома, и общее имущество в многоквартирном доме, указанные в п. 1.3 настоящего Договора, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену в порядке и на условиях, предусмотренных в Договоре, и принять Объект долевого строительства при наличии Разрешения на его ввод в эксплуатацию. В силу п. 1.3 Договора при выполнении обязательств Участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора Застройщик обязан в предусмотренные Договором сроки передать Участнику долевого строительства во вновь построенном многоквартирном доме двухкомнатную квартиру, условный номер 2-221, проектной общей площадью 68,65 кв.м., в осях Т - С/7; 4/1 - 4/12, расположенную на 2 этаже, проектная суммарная площадь балкона (с понижающим коэффициентом 0,3): 1,32 кв.м., и общее имущество в составе, указанном в Приложении № 4 к Договору, в соответствии с проектной документацией. Характеристика квартиры приведена в Приложении № 2 к Договору. В соответствии с п. 2.1 Договора цена Договора составляет 5 009 362 рубля 21 копейку.

В силу п. 3.1.1 Договора Застройщик обязуется обеспечить строительство всех помещений и оборудования многоквартирного дома, в том числе квартиры, в соответствии с техническими регламентами, строительными нормами и правилами в области строительства, Проектной документацией и разрешением на строительство.

3

Согласно п. 4.1 Договора срок передачи Объекта долевого строительства от Застройщика Участнику долевого строительства – 20.12.2012 г. Как следует из п. 4.3 Договора Участник долевого строительства обязан принять от Застройщика по Акту приема-передачи во владение и пользование Объект долевого строительства в срок, указанный в п. 4.1 Договора. Участник долевого строительства не имеет права отказываться от принятия Объекта долевого строительства, за исключением случая несоответствия состояния Объекта долевого строительства условиям, изложенным в п. 1.3 Договора, с учетом положений п. 4.5 Договора, требованиям технических регламентов, СНиП, Проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, приведшим к ухудшению качества такого Объекта долевого строительства, или наличия иных недостатков Объекта долевого строительства, которые делают его непригодным для проживания. Признание непригодности Объекта долевого строительства для проживания ввиду наличия недостатков в нем осуществляется соответствующей районной межведомственной комиссией (л.д. 16-19).

Генеральным подрядчиком на выполнение строительства жилого комплекса по вышеназванному адресу в соответствии с генеральным договором строительного подряда № 39-1/С/001 от 28.03.2007 г. являлось ООО (л.д. 48-64).

Построенному объекту присвоен адрес: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 45, квартира № 515.

Уведомлением от 21.09.2012 г. № 05'2237-225 ответчик уведомил истца о готовности объекта долевого строительства к передаче (л.д. 15).

07.11.2012 г. сторонами составлен акт осмотра квартиры № 515, в котором отражены замечания к качеству выполненных работ (л.д. 13), 22.11.2012 г. ответчику подана Претензия по качеству выполненных работ (л.д. 20), 18.12.2012 г. составлен Акт дефектов (лист претензий) по строительству квартиры от 18.12.2012 г., в котором перечислены замечания по фактическому выполнению работ, и указано на действия, которые необходимо выполнить для устранения выявленных недостатков (л.д. 21-24).

19.03.2013 г. ответчик направил истцу письмо, в котором просил срочно принять квартиру по акту приема-передачи по результатам очередного осмотра квартиры 12.03.2013 г. (л.д. 15), а 29.03.2013 г. извещение об устранении недостатков, изложенных в акте от 27.11.2012 г. (л.д. 14).

Актом от 13.06.2014 года застройщик в соответствии с требованиями ст.8 ч.2 ФЗ-214 передал квартиру истцу в одностороннем порядке, расценив действия истца уклонением от принятия квартиры (л.д.34).

Истец, полагая указанные недостатки в полном объеме не устраненными, обратился в ООО заключением которого выявлены несоответствия квартиры требованиям технических регламентов и условиям Договора (л.д. 35-39), сметная стоимость устранения недостатков составила 635 981,50 рублей (л.д. 40-44).

В порядке досудебного урегулирования 12.04.2013 г. истец вручил ответчику претензию с требованием безвозмездно устранить строительные дефекты его квартиры, указанные в акте дефектов, в срок до 10.05.2013 г., выплатить неустойку за неисполнение обязательства по устранению дефектов в

размере 5 009 362 рублей и компенсацию морального вреда 50000 рублей (л.д. 10-12), однако, указанные недостатки ответчик устранил не в полном объеме, неустойку и компенсацию морального вреда не выплатил.

В августе 2013 года [ ] предъявил иск с требованием об уменьшении цены договора на стоимость устранения недостатков, взыскании неустойки в связи с просрочкой передачи объекта, обязанности передать квартиру, компенсации морального вреда.

В рамках настоящего гражданского дела в соответствии с определением суда от 11.06.2014 г. была проведена комплексная строительно-техническая и товароведческая судебная экспертиза. В соответствии с заключением экспертов ООО «Центр оценки и консалтинга Санкт-Петербурга» № 205 от 02.09.2014 г. эксперты пришли к выводу, что квартира, расположенная по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 45, кв. 515, на момент проведения исследования непригодна для проживания граждан в соответствии с требованиями, предъявляемыми к жилым помещениям, поскольку в квартире не выполнены разводки инженерных систем ХВС, ГВС и канализации, не установлены сантехнические приборы, в квартире не выполнены отделочные работы и отсутствует минимальный набор необходимой мебели, в квартире не оборудовано место для приготовления пищи.

Строительно-монтажные работы, выполненные в квартире не соответствуют требованиям СНиП и иной нормативной документации, в том числе: СНиП 3.04.01-87 «Изоляционные и отделочные покрытия», СП 55-103-2004 «Конструкции с применением гипсовых пазогребневых плит», СП 29.13330.2011 «Полы». Актуализированная редакция СНиП 2.03.13-88, СП 40-102-2000 «Проектирование и монтаж трубопроводов систем водоснабжения и канализации из полимерных материалов. Общие требования», СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Кроме того, имеются отступления от условий договора № 39-1/8.1/Ж/2-221 участия в долевом строительстве жилого дома от 27.11.2011 г., а именно: в помещении № 2 Гостиная имеются не затертые раковины, что противоречит требованиям приложения Ц СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» и Договора участия в долевом строительстве от 27.11.2011 г. Перегородки не оштукатурены, что противоречит требованиям Договора. В помещении № 3 Кухня, помещении № 5 Санузел, помещении № 6 Туалет перегородки не оштукатурены, что противоречит требованиям Договора.

Выявленные недостатки и дефекты являются производственными и связаны с некачественным выполнением работ по договору участия в долевом строительстве и не являются следствием проведения в квартире ремонта, переустройства и перепланировки, либо следствием нарушения правил пользования жилым помещением.

Также в экспертном заключении определен объем восстановительно-ремонтных работ, необходимых для устранения выявленных недостатков. Рыночная стоимость ремонтно-восстановительных работ по состоянию на дату проведения экспертизы составляет 234 688,12 рублей (л.д. 146-208).

С учетом указанных выводов экспертизы истец изменил требование иска и просил уменьшить цену договора на определенную экспертом стоимость

ремонтно-восстановительных работ в размере 234 688,12 рублей, иные требования иска оставлены без изменения.

В соответствии со 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 с ч. ч. 1, 2 ст. 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В случае если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 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.

Факт отступления качества построенного объекта от условий договора и обязательных требований установлен в ходе рассмотрения дела вышеуказанным заключением судебной экспертизы. Выводы которой суд оценивает как допустимое, относимое и достаточное доказательство, поскольку выводы экспертов мотивированы и сделаны на основании всестороннего исследования. Объективных обстоятельств, позволяющих поставить под сомнение выводы эксперта, ответчиком суду не приведено.

Таким образом, цена недостатков квартиры, определяемая как стоимость их устранения, составила согласно заключению указанной экспертизы 234 688,12 рублей.

Истец среди предусмотренных законом способов защиты нарушенного права избрал требование о соразмерном уменьшении покупной цены квартиры, оплаченной им по договору на стоимость устранения недостатков, в связи с чем с ответчика в пользу истца подлежат взысканию денежные средства из ранее уплаченных по договору в размере 234 688,12 рублей.

Однако предусмотренный ст.13 ч.6 Закона «О защите прав потребителей» штраф в виде 50 % от этой суммы взысканию не подлежит, поскольку в досудебном порядке с данным требованием истец к ответчику не обращался. Из приложенной к иску претензии следует, что в досудебном порядке истцом было предъявлено требование о безвозмездном устранении недостатков и взыскании неустойки в связи с нарушением установленного Законом «О защите прав

потребителей» срока устранения недостатков, то есть иной способ защиты права, чем предъявленный в судебном порядке, в связи с чем отсутствует основание для вывода о том, что ответчиком не было добровольно удовлетворено разрешенное судом требование. То же касается неустойки, поскольку юридическая природа неустойки, указанная в претензии, иная, чем неустойки, указанной в иске. Довод истца о том, что для взыскания штрафа не имеет значения факт обращения потребителя к ответчику в досудебном порядке, суд считает неправильным, поскольку он противоречит судебному толкованию, приведенному в п.46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", указывающему, что штраф взыскивается при удовлетворении судом тех требований потребителя, которые не были удовлетворены продавцом в добровольном порядке

Также истец просил суд обязать ответчика передать ему квартиру по акту приема-передачи после выплаты денежных средств, связанных с уменьшением стоимости договора. Данные требования не подлежат удовлетворению, поскольку в материалах дела имеется акт от 13.06.2013 г. приема-передачи к Договору № 39-1/8.1/Ж/2-221 от 27.11.2011 г., составленный Застройщиком в одностороннем порядке в соответствии с ч. 6 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 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 соответствии с которым ответчик передал [REDACTED] квартиру № 515 по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское шоссе, д. 45. Кроме того, из журнала выдачи ключей усматривается, что [REDACTED] получил ключи от квартиры 04.07.2013 г. (л.д. 81-82), истцом фактическое владение квартирой также не оспаривалось.

Таким образом, в распоряжении истца имеется акт приемки-передачи квартиры, составленный ответчиком, а потому, оснований для обязанности последнего передать квартиру не имеется.

Также истец просил суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку, ссылаясь на положения п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, добровольно снизив ее размер до 300 000 рублей.

В силу п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 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 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.

Однако, из представленных в дело документов следует, что объект был построен в установленный договором срок, то есть до 20.12.2012 года и своевременно предложен дольщику к принятию 21.09.2012 года (л.д.15).

Просрочка в передаче квартиры имела место не вследствие задержки

7  
строительства, а вследствие **ненадлежащего качества объекта**. То есть права дольщика в данном случае подлежали защите в порядке, предусмотренном ст.8 ч.5 данного закона, отсылающей к его ст.7 о способах защиты прав в случае ненадлежащего качества объекта. Как указано выше, права дольщика, предусмотренные ст.7 данного закона, им реализованы путем предъявления иска о соразмерном уменьшении покупной цены и разрешены судом, а первоначально избранный способ защиты в виде требования о безвозмездном устранении недостатков, сроки которого предусмотрены Законом «О защите прав потребителей» и обеспечены в случае их нарушения специальной неустойкой, истец в судебном порядке не предъявлял.

Таким образом, оснований для взыскания неустойки в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства в контексте положений п. 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" не имеется.

Доводы истца о потребительском характере заключенного им с ответчиком договора последним не оспорены, в связи с чем к данным правоотношениям подлежит применению законодательство о защите прав потребителей.

В соответствии со ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

Истцом предъявлено требование о компенсации морального вреда в размере 50000 рублей.

Согласно 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. Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем размер денежной компенсации, взыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Поскольку судом установлен факт передачи потребителю квартиры с недостатками, то есть ненадлежащего качества, это является нарушением прав потребителя по вине застройщика, в связи с чем в его пользу подлежит

8  
взысканию компенсация морального вреда, которую суд с учетом конкретных обстоятельств данного дела определяет в размере 20 000 рублей.

При рассмотрении дела истцом заявлено ходатайство о взыскании с ответчика расходов на оплату услуг представителя в сумме 68 000 рублей.

Факт несения указанных расходов истцом подтвержден Договорами об оказании юридических услуг от 05.04.2013 г. и 31.05.2013 г. (л.д. 25, 27), актом выполненных услуг от 28.10.2014 г. и соответствующими квитанциями.

В силу части 1 статьи 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, изложенной в определениях от 21.12.2004 года № 454-О и от 20.10.2005 года № 355-О, и принимая во внимание степень сложности настоящего дела, объем проделанной представителем истца работы, длительность рассмотрения дела судом, исходя из принципов разумности и справедливости, принимая также во внимание возражение ответчика по сумме расходов на оплату услуг представителя, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя, снизив их размер до 50 000 рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате заключения специалиста в размере 18 000 рублей поскольку оно было необходимо с целью обращения в суд, а также по оплате экспертизы 15 000 рублей, несение данных расходов подтвержден надлежащими доказательствами.

В соответствии со ст. 103, ч. 1 ГПК РФ с ответчика в бюджет Санкт-Петербурга подлежит взысканию государственная пошлина, пропорциональная удовлетворенной части исковых требований в размере 5 546 рублей 88 копеек.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-199 ГПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования [ ] к закрытому акционерному обществу [ ] об уменьшении покупной цены, взыскании неустойки, обязанности передать квартиру по акту, компенсации морального вреда, штрафа – удовлетворить частично.

Взыскать с закрытого акционерного общества [ ] в пользу [ ] за уменьшение покупной цены 234688 рублей 12 копеек, компенсацию морального вреда 20000 рублей, судебные расходы по оплате заключения специалиста 18000 рублей, оплате экспертизы 15000 рублей, оплате услуг представителя 50000 рублей, а всего 337688 рублей 12 копеек.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с закрытого акционерного общества [ ] в бюджет Санкт-Петербурга судебные расходы 5546 рублей 88 копеек.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через суд, принявший решение.

Судья



Служба и пронумеровано  
№ 1-К  
Судья  
Секретарь