

Второй Кассационный Суд Общей Юрисдикции

Судебный акт	Определение от 09.04.2024
Дело	№ 8г-6173/2024
Ответчик	ООО "Специализированный застройщик ФСК Красная сосна"
Истец	гражданин (данные обезличены)

Взыскано с застройщика

расходы на устранение недостатков выполненных работ в размере

832 559 ₽

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 9 апреля 2024 г. по делу N 8г-6173/2024

I инстанция - [участник] 77RS0***-09

II инстанция - [участник] (докладчик), [участник], [участник]

СУДЕБНАЯ КОЛЛЕГИЯ ПО ГРАЖДАНСКИМ ДЕЛАМ ВТОРОГО КАССАЦИОННОГО СУДА ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ В СОСТАВЕ

Председательствующего [участник],

судей [участник], [участник],

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [участник] к ООО "Специализированный застройщик ФСК Красная сосна" о взыскании расходов на устранение недостатков выполненных работ, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда (номер дела, присвоенный судом первой инстанции 2-381/2023),

по кассационной жалобе [участник], поданную его представителем по доверенности [участник] на решение Люблинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ.

Заслушав доклад судьи судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции [участник], выслушав [участник], представителя [участник], поддержавшей доводы кассационной жалобы, [участник], представителя ООО "Специализированный застройщик ФСК Красная сосна", возражавшей против удовлетворения кассационной жалобы, судебная коллегия

УСТАНОВИЛА:

Истец [участник] обратился в суд с иском к ООО "Специализированный застройщик ФСК Красная сосна" и просит суд взыскать неустойку за нарушение сроков передачи объекта по договору участия в долевом строительстве за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 783 336,18 руб., денежные средства в счет стоимости работ по устранению выявленных нарушений и дефектов строительно-отделочных работ в размере 1 909 346,40

руб., денежные средства в счет компенсации морального вреда в размере 200 000 руб., штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя.

Иск мотивирован тем, что между сторонами был заключен договор долевого участия N НСТ-2/1-6-356-3/АН от ДД.ММ.ГГГГ по строительству объекта недвижимости (3-комнатной квартиры, проектной площадью 75,9 кв. м), расположенной по строительному адресу: Москва, <адрес> сосна, вл. 3, <адрес>, секция 1, этаж 6, <адрес>, по условиям которого объект передается участнику долевого строительства с отделкой (п. 2.1).

Согласно п. 2.3 Договора срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи - не позднее 30.09.2021 при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства по оплате цены договора истец выполнил в полном объеме, в сумме 11 714 898 рублей (п. 4.2).

Однако, в нарушение условий договора, ответчик пригласил истца на подписание акта приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ, при котором было выявлено огромное количество недостатков. Также без подписания акта Застройщик отказывался передавать ключи от квартиры.

Ввиду наличия явных недостатков отделки квартиры истец обратился в экспертно-правовой центр "Экспресс оценка", согласно заключению которого N от ДД.ММ.ГГГГ, выявлены несоответствия качества выполненных строительно-отделочных работ в квартире истца. Стоимость работ и материалов, необходимая для производства комплекса работ по устранению выявленных нарушений и дефектов строительно-отделочных работ по адресу: <адрес> сосна, <адрес>, корпус 2, <адрес>, составляет 1 904 346,40 руб.

Истец в рамках гарантийного срока, предусмотренного п. 5.2, 5.4 договора обратился к ответчику с претензией. В добровольном порядке удовлетворить требования истца ответчик отказался.

Решением Люблинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ постановлено:

исковые требования удовлетворить частично,

взыскать с ООО "Специализированный застройщик ФСК Красная сосна" в пользу [участник] расходы на устранение недостатков выполненных работ в размере 832 559 руб., неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 300 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 500 000 руб.

Взыскать с ООО "Специализированный застройщик ФСК Красная сосна" в бюджет <адрес> госпошлину в размере 12 002,84 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ постановлено:

Решение Люблинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ отменить в части удовлетворения исковых требований [участник] к ООО "Специализированный застройщик ФСК "Красная Сосна" о взыскании штрафа.

Постановить по делу в данной части требований новое решение, которым в удовлетворении исковых требований [участник] к ООО "Специализированный застройщик ФСК "Красная Сосна" о взыскании штрафа - отказать.

В остальной части решение Люблинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, апелляционные жалобы, в остальной части, - без удовлетворения.

В кассационной жалобе [участник] ставится вопрос об отмене судебных постановлений как принятых с нарушением норм права.

Согласно ст. 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) РФ основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам ст. 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, кассационный суд не находит оснований для удовлетворения жалобы.

Оснований, предусмотренных ст. 379.7 ГПК РФ, для отмены судебных постановлений в кассационном порядке не имеется.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между сторонами был заключен договор долевого участия N НСТ-2/1-6-356-3/АН от ДД.ММ.ГГГГ по строительству объекта недвижимости (3-х комнатной квартиры, проектной площадью 75,9 кв. м), расположенной по строительному адресу: Москва, <адрес> сосна, вл. 3, <адрес>, секция 1, этаж 6, <адрес>, по условиям которого объект передается участнику долевого строительства с отделкой (п. 2.1).

Согласно п. 2.3 Договора срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства по акту приема-передачи - не позднее 30.09.2021 при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства по оплате цены договора истец выполнил в полном объеме, в сумме 11 714 898 рублей (п. 4.2).

Однако, в нарушение условий договора, ответчик пригласил истца на подписание акта приема-передачи только ДД.ММ.ГГГГ, при котором были выявлены недостатки отделки квартиры, в связи с чем от подписи акта приема-передачи истец отказался, о чем имеется отметка.

Ввиду наличия недостатков отделки квартиры истец обратился в экспертно-правовой центр "Экспресс оценка", согласно заключению которой N от ДД.ММ.ГГГГ, выявлены несоответствия качества выполненных строительно-отделочных работ в квартире истца. Стоимость работ и материалов, необходимая для производства комплекса работ по устранению выявленных нарушений и дефектов строительно - отделочных работ по адресу: <адрес> сосна, <адрес>, корпус 2, <адрес>, составляет 1 904 346,40 руб.

Истец в рамках действия гарантийного срока, предусмотренного п. 5.2, 5.4 договора обратился к ответчику с претензией.

В добровольном порядке удовлетворить требования истца ответчик отказался.

По делу по ходатайству ответчика была назначена и проведена судебная экспертиза, производство которой поручено ООО "Центр экспертизы и права".

Согласно заключению ООО "Центр экспертизы и права" от ДД.ММ.ГГГГ <адрес> расположенная по адресу: <адрес> сосна, <адрес>, не соответствует условиям договора долевого участия N НСТ-2/1-6-356-3/АН от ДД.ММ.ГГГГ, действующим нормативно-строительно-техническим требованиям для данных видов объектов и работ. Недостатки

(дефекты) имеются и являются следствием как несоблюдение технологии производства строительно-монтажных и отделочных работ, имевших несоответствия по результату выполнения действующим нормативным требованиям, так и возникшим в процессе эксплуатации (нарушение покрытия дверной коробки и наличников (помещение 6, 7), загрязнения поверхности обоев, царапины и сколы отделочных досок ламината).

Стоимость работ и материалов по устранению недостатков в квартире истца составляет 832559 руб. (на момент проведения экспертизы).

Суд принял заключение судебного эксперта в качестве допустимого, относимого, достоверного и достаточного доказательства наличия недостатков (дефектов) в отделке квартиры истца, возникших при ее строительстве, которые не являются следствием нарушения потребителем правил ее использования, действий третьих лиц или непреодолимой силы, а являются следствием некачественного выполнения строительных работ, поскольку экспертиза проведена экспертами, имеющими соответствующее образование, необходимую квалификацию, ими даны исчерпывающие ответы на все поставленные судом вопросы, оснований не доверять заключениям данных экспертов не имеется. Эксперт предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ.

При таких обстоятельствах, суд пришел к выводу, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию стоимость устранения недостатков в размере 832559 руб.

Согласно ч. 4 ст. 4 Закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" N 214-ФЗ срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 N 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

Сумма неустойки за период просрочки обязательств с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ составляет 783 336,18 руб.

Учитывая заявление ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ, с целью соблюдения принципа соразмерности при определении суммы подлежащей взысканию неустойки, суд счел возможным снизить размер неустойки до 300 000 руб.

В силу ст. 15 ФЗ "О защите прав потребителей" поскольку установлено нарушение прав истца как потребителя, с учетом принципа разумности и справедливости суд взыскал с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб.

Указанные выводы суда первой инстанции суд апелляционной инстанции признал обоснованными, указывая, что определенный судом ко взысканию размер неустойки соответствует периоду просрочки обязательства, а также другим заслуживающим внимание обстоятельствам, исследованным в судебном заседании, является соразмерным и обоснованным, оснований для снижения размера взыскиваемой неустойки в большем размере по доводам апелляционной жалобы судебная коллегия не находит. Снижение величины неустойки произведено судом в настоящем случае правомерно в разумных пределах. Взысканная судом сумма неустойки соответствует критериям добросовестности

и справедливости, а также учитывает положения ст. 1, 10 ГК РФ, исходя из которых недопустимы как длительное нарушение прав потребителя, так и неосновательное произвольное обогащение потребителя за счет застройщика.

Разрешая заявленные требования в части взыскания штрафа, исходя из того, что обязательства перед истцом по выплате расходов на устранение строительных недостатков исполнены не были в добровольном порядке в установленный законом срок, суд в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" пришел к выводу о взыскании с ответчика штрафа в размере 500000 рублей.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что судом первой инстанции не учтено следующее.

Как следует из буквального толкования данного постановления, за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ (включительно) неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции, предусмотренные законодательством о защите прав потребителей, застройщику не начисляются (п. 1 Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N, ч. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве). Если же такие требования были предъявлены к исполнению до ДД.ММ.ГГГГ, то застройщику предоставляется отсрочка их исполнения до ДД.ММ.ГГГГ (п. 1 указанного Постановления).

Согласно Обзору судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ ДД.ММ.ГГГГ, если срок для добровольного удовлетворения требований потребителя истек в период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ, то штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", взысканию с застройщика не подлежит.

Как следует из материалов дела, претензия об уплате расходов на устранение недостатков была направлена истцом в адрес ответчика ДД.ММ.ГГГГ (том 1 л.д. 23-28), то есть после вступления в силу Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 года N.

Учитывая изложенное, суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции в указанной части, с вынесением нового решения об отказе в удовлетворения иска в указанной части.

У судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции не имеется оснований не согласиться с вышеизложенными выводами суда апелляционной инстанции. Указанные выводы соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

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

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств,

выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период (пункт 75).

Неустойка и штраф по своей природе носят компенсационный характер, являются способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должны служить средством обогащения кредитора, но при этом направлены на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должны соответствовать последствиям нарушения, в связи с чем, учитывая заявление ответчика о снижении неустойки и штрафа в порядке ст. 333 ГК РФ (л.д. 69), конкретные обстоятельства дела, период просрочки неисполнения обязательства, характер последствий неисполнения обязательства, вывод суда о необходимости снижения размера неустойки до 300000 руб. суд кассационной инстанции находит обоснованным.

Доводы кассационной жалобы о несогласии с размером определенного размера суммы устранения строительных недостатков, так как по мнению заявителя при проведении экспертизы не в полном объеме учтена стоимость устранения недостатков квартиры, возникших по вине ответчика, были предметом исследования суда апелляционной инстанции, им дана надлежащая оценка, эти доводы направлены на переоценку собранных по делу доказательств и обстоятельств дела, которые уже установлены судами, исследованы, и которым дана надлежащая правовая оценка, что в силу ч. 3 ст. 390 ГПК РФ не входит в компетенцию кассационного суда общей юрисдикции, выражают несогласие с установленными по делу обстоятельствами и выводами нижестоящих судов, что не может служить основанием для отмены состоявшихся по делу судебных актов в кассационном порядке.

Вопреки доводам кассационной жалобы отмена решения суда первой инстанции в части взыскания штрафа и вынесения нового решения об отказе в иске в указанной части соответствует разъяснениям Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N (2023), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ ДД.ММ.ГГГГ.

Нарушения либо неправильного применения норм процессуального права, в том числе предусмотренных в части 4 статьи 379.7 ГПК РФ, при рассмотрении дела не установлено.

С учетом изложенного кассационная инстанция не находит оснований для отмены обжалуемых судебных актов и удовлетворения кассационной жалобы.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 ГПК РФ, судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Люблинского районного суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ в неотмененной части и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от ДД.ММ.ГГГГ оставить без изменения, кассационную жалобу - без удовлетворения.