

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 августа 2020 г. Кузьминский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Езерской Ж.А., при секретаре Касаткиной А.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к
ООО «РусСтройГарант» по защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены, взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков квартиры, расходов на проведение строительно-технического исследования, компенсации морального вреда, почтовых расходов, штрафа.

В обоснование исковых требований указано, что 24 октября 2017 года между истцом и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-3(кв)-4/7/1(2). Согласно п. 3.1. договора застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить объект недвижимости – многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, поз. 3, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участникам долевого строительства объект долевого строительства, который является двухкомнатной квартирой с условным № проектной общей площадью 52.39 кв. м., расположенной на 7 этаже в 4 секции много квартирного жилого дома. 24 июля 2019 года ответчик передал, а истец принял квартиру по передаточному акту. Условиями передаточного акта стороны подтвердили, что техническое состояние квартиры соответствует действующим стандартам безопасности и санитарным нормам, и правилам, квартира пригодна для использования по своему целевому назначению, а также, что у истца нет претензий по ее состоянию и качеству. Однако в ходе эксплуатации квартиры истцом были выявлены существенные недостатки квартиры.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» было составлено заключение эксперта № 240 от 13 августа 2019 г., в котором зафиксированы несоответствия выполненных строительно-монтажных работах в квартире требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам. Согласно локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 540 000 рублей. Стоимость проведения строительно-технического исследования составила 8 500 руб., которые истец отплатила ООО «Центр экспертных заключений».

23 августа 2019 года истец направил ответчику претензию с требованием компенсировать стоимость убытков по устраниению выявленных в квартире недостатков в размере 540 000 рублей. Претензия истца была получена ответчиком дата, однако до настоящего момента ответа на нее не поступило. Таким образом, ответчик нарушил условия договора, устанавливающего обязанность, застройщика передать участнику долевого строительства квартиру с качеством, предусмотренным договором, что повлекло нарушение прав истца.

Представитель истца в судебное заседание явился, поддержал исковое заявление в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил письменное возражение на исковое заявление.

Суд, выслушав лиц, участвующих в деле, эксперта, исследовав письменные доказательства, оценив представленные сторонами доказательства в порядке ст. 67 ГПК РФ, находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст.7. Федерального закона от дата № 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.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

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.

В судебном заседании установлено и следует из материалов дела, что 24 октября 2017 года между истцом и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-3(кв)-4/7/1(2).

Согласно п. 3.1. договора застройщик принял на себя обязательства в предусмотренный договором срок построить объект недвижимости – многоэтажный жилой дом, расположенный по адресу: Московская область, Люберецкий район, поз. 3, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать участникам долевого строительства объект долевого строительства, который является двухкомнатной квартирой с условным № , проектной общей площадью 52.39 кв. м., расположенной на 7 этаже в 4 секции многоквартирного жилого дома.

24 июля 2019 года ответчик передал, а истец принял квартиру по передаточному акту. Условиями передаточного акта стороны подтвердили, что техническое состояние квартиры соответствует действующим стандартам безопасности и санитарным нормам, и правилам, квартира пригодна для использования по своему целевому назначению, а также, что у истца

нет претензий по ее состоянию и качеству. Однако в ходе эксплуатации квартиры истцом были выявлены существенные недостатки квартиры.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» было составлено заключение эксперта № 240 от 13 августа 2019 г., в котором зафиксированы несоответствия выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам. Согласно локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 540 000 рублей. Стоимость проведения строительно-технического исследования составила 8 500 руб., которые истец отплатила ООО «Центр экспертных заключений».

23 августа 2019 года истец направил ответчику претензию с требованием компенсировать стоимость убытков по устраниению выявленных в квартире недостатков в размере 540 000 рублей. Претензия истца была получена ответчиком дата, однако до настоящего момента ответа на нее не поступило. Таким образом, ответчик нарушил условия договора, устанавливающего обязанность, застройщика передать участнику долевого строительства квартиру с качеством, предусмотренным договором, что повлекло нарушение прав истца.

Оснований не доверять заключению эксперта, представленному истцом, у суда не имеется, поскольку оно обосновано, исследование проведено с осмотром помещения, эксперт был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. В связи с чем, суд полагает обоснованными требования истца об уменьшении стоимости квартиры и взыскании с ответчика суммы в размере 537 834 руб. 59 коп.

В силу ст. 22 Закона РФ «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.

Претензия истца с требованием о выплате денежных средств, необходимых для устраниния выявленных недостатков получена ответчиком, однако, до настоящего времени не удовлетворена, в связи с чем, требования истца о взыскании неустойки суд находит обоснованными.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 N 81, и в п. 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28 июня 2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", 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.

Учитывая явную несоразмерность суммы требуемой неустойки последствиям нарушенного обязательства и ходатайство ответчика об уменьшении неустойки, суд полагает возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки до 100 000 рублей., поскольку заявленная ко взысканию истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств.

В соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» и п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дела 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 и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Так как судом установлено нарушение прав истца как потребителя, на основании положений ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей», суд, учитывая характер и степень причиненных нравственных страданий, требования разумности и справедливости, в связи с чем, определяет размер компенсации морального вреда в пользу истца в размере 500 руб.

В силу ч. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Поскольку ответчиком в добровольном порядке не удовлетворены требования истца, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 50% от присужденной судом суммы 300 000 рублей.

В силу ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае если иск удовлетворен частично, судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику – пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В связи с данными обстоятельствами, подтвержденные представленными документами, понесенные истцом расходы на проведения строительно-технической экспертизы в размере 8 500 рублей., а также почтовые расходы в размере 205 руб. 14 коп. подлежат взысканию с ответчика ООО «РусСтройГарант».

В соответствии с ч. 1 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, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с требованиями ст. 103 ГПК РФ, ст. 333.19 ч. 1 п. 3 НК РФ, ст. 333.36 ч. 2 п. 4 НК РФ, с ответчика в бюджет города Москвы надлежит взыскать государственную пошлину, от уплаты которой истец в силу закона освобожден, пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 9 578 рублей 24 копейки.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу денежные средства в счет уменьшения покупной цены квартиры в размере 537 834 рублей 59 копеек, неустойку в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда 500 руб.,

расходы на проведения строительно-технической экспертизы в размере 8 500 рублей., почтовые расходы в размере 205 руб. 14 коп., штраф 300 000 рублей.

В остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «РусСтройГарант» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 9 578 рублей 24 копейки.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение одного месяца.

Судья



www.GARANTLC.RU
8(495) 123-59-98