

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

5 июня 2020 года

г.Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Литвиновой М.А.,
при секретаре Жалченко В.П.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-10/2020 по
иску . к ООО «Загородная усадьба» об
уменьшении покупной цены квартиры, компенсации морального вреда,
взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

обратилась в суд с исковым заявлением к ООО «Загородная усадьба», в котором с учетом уточнения просила уменьшить цену квартиру по Договору участия в долевом строительстве №Мтщ-38.2(кВ)-1/21/11(2) от 13 октября 2017 года, взыскать с ответчика в счет уменьшения покупной цены денежные средства в размере 421 000 рублей, неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков за период с 30 ноября 2018 года по 05 июня 2020 года в размере 421 000 рублей, стоимость проведения строительно-технического исследования квартиры в размере 75 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, почтовые расходы в размере 183 руб. 08 коп., а также штраф в порядке п. 6 ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей».

В обоснование заявленных требований с учетом уточнения истец указала, что 13 октября 2017 года с ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве №Мтщ-38.2(кВ)-1/21/11(2), в соответствии с которым ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Московская область, г.Мытищи, микрорайон корпус 38.2, и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать истцу двухкомнатную квартиру . общей проектной площадью 69,20 кв.м., расположенную на 21 этаже в секции 1 жилого дома, а обязалась оплатить обусловленную договором цену в размере 6 374 704 рубля.

Свои обязательства истец исполнила в полном объеме, передав ответчику денежные средства в указанной сумме.

6 мая 2018 года истец в присутствии представителя ответчика произвела осмотр квартиры, в ходе которого в квартире были выявлены существенные недостатки. По данному факту был составлен соответствующий Акт. Ответчик взял на себя обязательство устранить выявленные недостатки в течение 45 календарных дней. Однако по настоящее время выявленные недостатки ответчиком не устранены.

27 се
разрешени
область, 1
6 ма
осмотр
недост
Ответ
течен
пер
не

5 декабря 2018 года истец обратилась в ООО «Центр экспертизы и заключений» с целью проведения независимой строительно-технической экспертизы квартиры, по результатам которой стоимость ремонта и восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 47 рублей.

24 декабря 2018 года истец обратилась к ответчику с досудебной претензией о выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, а также стоимости проведенного строительно-технического исследования квартиры. Однако ответа на претензию в адрес истца не поступало, денежные средства истцу не выплачены. В связи с вышеизложенным, истец обратилась в суд с указанным иском.

Представитель истца по доверенности Захаров Т.Г. в судебном заседании поддержал исковые требования, просил их удовлетворить по основаниям, изложенным в иске. С заключением судебной экспертизы согласился.

Представитель ООО «Загородная усадьба» в судебное заседание не явился, о дате и времени судебного заседания был извещен надлежащим образом. В ранее представленных письменных возражениях просил суд отказать в удовлетворении исковых требований. В случае удовлетворения исковых требований, просил суд снизить размер взыскиваемой неустойки и штрафа в порядке ст.33 ЗГК РФ.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, полагает заявленные исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 13 октября 2017 года между истцом и ООО «Загородная усадьба» был заключен договор участия в долевом строительстве №Мтш-38.2(кВ)-1/21/11(2).

Из п.п. 3.1, 3.2 данного договора следует, что ООО «Загородная усадьба» обязуется своими силами и с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на земельном участке, и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством РФ порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а именно двухкомнатную квартиру , общей проектной площадью 69,20 кв.м., расположенную на 21 этаже в секции 1 жилого дома по строительному адресу: Московская область, г.Мытищи, микрорайон №16, корпус 38.2, а истец обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять ее.

Согласно п.4.1 указанного договора, цена договора составила 6 374 704 рубля.

Истцом была оплачена квартира в полном объеме, что подтверждается материалами дела и не оспаривается ответчиком.

Центр экспериментально-технической
стремительность ремонта, необходимость
представляет 47

27 сентября 2017 года ООО «Загородная усадьба» было получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома по адресу: Московская область, г.Мытищи, ул.Юбилейная, д.6.

6 мая 2018 года истец в присутствии представителя ответчика произвела осмотр квартиры, в ходе которого в квартире были выявлены существенные недостатки. По данному факту был составлен соответствующий Акт. Ответчик взял на себя обязательство устранить выявленные недостатки в течение 45 календарных дней.

Объект долевого строительства были переданы истцу по акту приема-передачи 9 мая 2018 года.

Как указывает истец, ответчик в установленный срок выявленные недостатки не устранил.

5 декабря 2018 года истец обратилась в ООО «Центр экспертных заключений» с целью проведения независимой строительно-технической экспертизы квартиры, по результатам которой стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 470 000 рублей.

Стоимость проведения исследования составила 75 000 рублей.

24 декабря 2018 года истец обратилась к ответчику с досудебной претензией о выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, а также стоимости проведенного строительно-технического исследования квартиры. Однако ответа на претензию в адрес истца не поступало, денежные средства истцу не выплачены.

В соответствии со ст. 309 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии с ч. 1. ст. 4 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" по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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

Опред
настоящем
экспертиз
Эксперт
Сов
эксперт
наруш
станд
№65
устр
нап
со

участнику долевого строительства, а другая сторона (участник строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и п. объект долевого строительства при наличии разрешения на в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимо

Согласно ч. 1. ст. 7 указанного Закона застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, также иным обязательным требованиям

В силу ч. 2 данной статьи Закона 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.

Аналогичное правило содержится в ст. 29 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", положения которого также подлежат применению в соответствии со ст. 9 Закона РФ от 26.01.1996 г. N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса РФ", п. 9 ст. 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

При этом, недостаток товара (работы, услуги) определяется в соответствии с преамбулой Закона РФ "О защите прав потребителей" как несоответствие товара (работы, услуги) или обязательным требованиям, предусмотренным законом либо в установленном им порядке, или условиям договора, или целям, для которых товар (работа, услуга) такого рода обычно используется, или целям, о которых продавец (исполнитель) был поставлен в известность потребителем при заключении договора, или образцу и (или) описанию при продаже товара по образцу и (или) по описанию.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками в законе понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Определением Мытищинского городского суда от 15 мая 2019 года по настоящему делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Центр Независимой Экспертизы и Права».

Согласно представленному экспертному заключению, в спорной квартире экспертами были выявлены недостатки, которые возникли вследствие нарушения Застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, применяемых на обязательной основе. Квартира

не соответствует нормам технических регламентов. Стоимость устранения недостатков объекта строительства, возникших в результате нарушения при производстве строительно-монтажных и отделочных работ, составляет 421 000 рублей.

Суд принимает данное заключение за основу при вынесении решения, поскольку оно выполнено лицами, имеющими специальные познания в области строительства и оценки, не заинтересованным в исходе дела, имеющим достаточный стаж и опыт работы по специальности. Данное заключение в полной мере соответствует ФЗ от 05.04.2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В судебном заседании представитель истца заключение эксперта не оспаривал, представитель ответчика объективных доказательств, опровергающих изложенные в данном заключении выводы, в нарушение ч. 1 ст. 56 ГПК РФ не представил.

При таких обстоятельствах суд полагает необходимым удовлетворить исковые требования об уменьшении покупной цены квартиры по Договору участия в долевом строительстве №Мтщ-38.2(кВ)-1/21/11(2) от 13 октября 2017 года и взыскивает с ООО «Загородная усадьба» в пользу истца денежные средства в счет уменьшения покупной цены квартиры в размере 421 000 рублей.

В соответствии со ст. 10 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" В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

На основании части 9 статьи 4 указанного Федерального 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.

Исходя
вопроса о
условием
прав потребите
После
долово
15 Закон
компании
обстоятельств
для

В соответствии с п.1 ст.20 Закона «О защите прав потребителей» срок устранения недостатков товара не определен в письменной соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранины изготавливавшим (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычного применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

Как установлено п.1 ст.23 Закона «О защите прав потребителей», нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона срока предоставления 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.

Истец просит суд взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков за период с 30 ноября 2018 года по 05 июня 2020 года (554 дня), которая составляет 2 332 340 рублей ($421\ 000 * 1\% * 554$).

Между тем, сумма взысканной потребителем неустойки не может превышать цену отдельного вида выполнения работы, в данном случае – стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, в связи с чем с ООО «Загородная усадьба» в пользу подлежит взысканию неустойка в размере 421 000 рублей. Оснований для уменьшения данной суммы с учетом заявления ответчика о снижении неустойки на основании ст. 333 ГК РФ у суда не имеется.

Как следует из ст. 15 Закона «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготавителем (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.

Исходя из смысла положений ст. 15 указанного Закона, при решение вопроса о компенсации морального вреда потребителю, достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку доказан факт нарушения ответчиком договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома, поэтому на основании статьи 15 Закона РФ "О защите прав потребителей", суд взыскивает в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, исходя из конкретных обстоятельств дела, характера причиненных ей страданий, степени вины, длительности неисполнения законных требований.

Частью 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей" предусмотрено, что 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.

Вместе с тем суд учитывает, что исковые требования о компенсации морального вреда относятся к правоотношениям, связанным с защитой прав потребителей, поэтому штраф следует взыскивать с учетом суммы компенсации морального вреда.

Таким образом, в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от присужденной суммы, что составляет 213 000 рублей $((421000 + 5000) / 2)$.

Ответчик просит уменьшить сумму штрафа в порядке ст.333 ГК РФ.

В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно правовой позиции, содержащейся в п. 34 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" размер подлежащей взысканию неустойки (пени) в случаях, указанных в ст. 23, п. 5 ст. 28, ст. 30 и 31 Закона, 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 продавцом (изготовителем, исполнителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) на день вынесения решения.

Применение ст. 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.

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 неустойки предоставлено суду в устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 21.12.2000 N 263-О, положения ст. 333 ГК РФ содействуют установлению судом баланса между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

По настоящему делу суд снижает сумму взыскиваемого штрафа с ответчика 190 000 рублей.

Рассматривая требование истца о взыскании расходов, понесенных в связи с оплатой услуг представителя в размере 50 000 рублей, суд учтывал следующее.

В соответствии со ст. 94 абз.4 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей.

Согласно 100 ч.1 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.

В подтверждение понесенных истцом расходов на оплату услуг представителя представлен договор на оказание юридических услуг и квитанцию об оплате.

Определяя размер подлежащих возмещению истцу судебных расходов, суд учитывает объем оказанных представителем услуг по настоящему гражданскому делу, а именно составление искового заявления, участие в судебных заседаниях, суд считает разумным и справедливым взыскать с ответчика в пользу истца, в счет возмещения понесенных ею расходов по оплате услуг представителя денежную сумму в размере 25 000 рублей.

Также в порядке ст.98 ГПК РФ с ответчика также подлежат взысканию расходы по подготовке заключения специалиста в размере 75 000 рублей и почтовые расходы в размере 183 руб. 08 коп.

Из пп. 4 п. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса РФ следует, что от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым в судах общей юрисдикции, а также мировыми судьями, с учетом положений п. 3 настоящей статьи освобождаются истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

Кроме того, освобождение лиц от уплаты государственной пошлины по искам, связанным с защитой прав потребителей, установлено и пунктом 3 ст. 17 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" - потребители, иные истцы по искам, связанным с нарушением прав потребителей, освобождаются от уплаты государственной пошлины в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

При таких обстоятельствах, суд взыскивает с ответчика в доход бюджета городского округа Мытищи государственную пошлину в размере 11 602

или ненад
ено суду в
зиям нару
Ф, выраже
К РФ сод
к наруши
ржного ра
о штраф
несенны
учиты
занным
лей.
решен
сторон
услу
туг и
одов,
ему
е в
с
ю

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

РЕШИЛ:

исковые требования к ООО «Загородная усадьба» об уменьшении покупной цены квартиры, компенсации морального вреда, взыскании неустойки, штрафа, судебных расходов – удовлетворить частично.

Уменьшить покупную цену квартиры по договору долевого участия в строительстве №Мтщ-38.2(кв)-1/21/11(2) от 13 октября 2017 года, заключенному между

к ООО «Загородная усадьба».

Взыскать с ООО «Загородная усадьба» в пользу [REDACTED] в счет уменьшения покупной цены квартиры 421 000 рублей, неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков за период с 30 ноября 2018 года по 5 июня 2020 года в размере 421 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 190 000 рублей, расходы по подготовке заключения специалиста в размере 75 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей, почтовые расходы в размере 183 руб. 08 коп.

Во взыскании компенсации морального вреда, штрафа, расходов на оплату услуг представителя в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «Загородная усадьба» в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области госпошлину в размере 11 620 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский районный суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья



Решение в окончательной форме изготовлено 06.07.2020г.

