

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

КОПИЯ ВЕРНА

19 марта 2019 года Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Кравченко С.О.

при секретаре Кулачкине А.М.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-363/2019 по иску
к ООО «Лотан» об
уменьшении покупной цены квартиры,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились с суд с требованиями к ООО «Лотан» об уменьшении покупной цены квартиры на сумму стоимости устранения недостатков, допущенных при строительстве и отделке объекта долевого строительства. Истцы с учетом уточненных требований просили взыскать с ответчика сумму в размере 285 588 рублей 50 коп., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 285 588 рублей 50 коп., компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя. Также истцы просили взыскать судебные расходы по оплате услуг представителя в пользу в размере 50 000 рублей, а также оплате услуг специалиста в размере 75000 рублей и почтовые расходы в размере 182 руб. 94 коп.

В обоснование исковых требований указали, что 07.03.2017 г. между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № Бут2Б- 30(кВ)-1 /3/1 (2).

Договором установлен гарантийный срок на жилой дом - 5 лет. 28.07.2018 года ответчиком был организован первичный осмотр квартиры, на котором были выявлены недостатки и дефекты, отраженные в Акте осмотра объекта капитального строительства. Ответчик обязался исправить указанные недостатки в течение 45 дней. 26.08.2018 года был произведен повторный осмотр квартиры, однако ранее указанные в акте недостатки устранены не были.

Истцом был вызван независимый строительно-технический эксперт. В соответствии с заключением эксперта ООО «Центр экспертных заключений» № 13 от 20.09.2018 года, стоимость устранения недостатков составила 250 000 рублей.

19.10.2018 г. истцы письменно обратились к ответчику с претензией о досудебной выплате стоимости восстановительного ремонта, претензия ответчиком получена, однако недостатки устранены не были.

Учитывая изложенное, истцы были вынуждены обратиться в суд.

В судебном заседании представитель истцов поддержал заявленные требования и настаивал на их удовлетворении в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о дне слушания извещен должным образом, ранее в судебном заседании возражал против удовлетворения исковых требований в заявленном объеме, ссылаясь на то, что объем недостатков и стоимость их устранения в представленном истцами заключении завышена. Также указал, что с момента последнего осмотра квартиры истцов, застройщиком были полностью устранены недостатки, касающиеся окон в квартире.

Допрошенный в судебном заседании эксперт ООО «Центр экспертных заключений» поддержал выводы заключения и указал, что при осмотре квартиры истцов специалистом были обнаружены отклонения пола и стен от вертикали, нарушения при укладке ламината, и плитки, а также иные недостатки.

Выслушав мнение лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в совокупности в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд считает исковые требования подлежат удовлетворению частично.

В судебном заседании установлено, что 07.03.2017 г. между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № Бут2Б- 30(кВ)-1 /3/1 (2).

Договором установлен гарантийный срок на жилой дом - 5 лет. 28.07.2018 года ответчиком был организован первичный осмотр квартиры, на котором были выявлены недостатки и дефекты, отраженные в Акте осмотра объекта капитального строительства. Ответчик обязался исправить указанные недостатки в течение 45 дней. 26.08.2018 года был произведен повторный осмотр квартиры, однако ранее указанные в акте недостатки устранены не были.

Истцом был вызван независимый строительно-технический эксперт. В соответствии с заключением эксперта ООО «Центр экспертных заключений» № 13 от 20.09.2018 года, стоимость устранения недостатков составила 250 000 рублей.

19.10.2018 г. истцы письменно обратились к ответчику с претензией о досудебной выплате стоимости восстановительного ремонта, претензия ответчиком получена, однако недостатки устранены не были.

На основании части 5 ст. 8 214 ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона. Частью 1 статьи 7 214 ФЗ установлено, что 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 соответствии со ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованием 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 односторонне изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Для проверки доводов истцов, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. Заключением судебной строительно-технической экспертизы ООО «Эксперт М» были зафиксированы недостатки, которые являются строительными, так как причиной их возникновения является нарушение технологии производства внутренних, в т.ч. отделочных работ. Указанные недостатки, зафиксированные на момент обследования, не являются

существенными, однако приводят к ухудшению качества квартиры. По результатам проведенного расчета экспертом определено, что стоимость работ по устранению недостатков, зафиксированных на момент обследования, в ценах действующих в Москве и области составляет округленно 285588.50 рублей.

Не доверять выводам судебной строительно-технической экспертизы у суда оснований не имеется.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что стоимость устранения недостатков, допущенных при строительстве и отделке объекта долевого строительства составила 285588 руб. 50 коп. Таким образом, в пользу истцов подлежат взысканию денежные средства в счет уплаты стоимости устранения строительных недостатков объекта долевого строительства в размере 285588.50 рублей.

Представителем ответчика заявлено о применении требований ст. 333 ГК РФ и уменьшении суммы неустойки и штрафа.

Согласно ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

При решении вопроса о взыскании неустойки, суд исходит из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно.

Однако, принимая во внимание факт нарушения обязательств по договору, незначительный период просрочки, а также обстоятельства, послужившие причиной просрочки, суд полагает, что предъявленная ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. В связи с указанным, а также с учетом применения требований ст. 333 ГК РФ, суд полагает, что взысканию подлежит неустойка в размере 100000 рублей в равных долях в пользу каждого.

В пункте 28 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4

декабря 2013 г., отмечается, что достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 25 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 № 10 «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» размер иска о компенсации морального вреда, удовлетворяемого судом, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки, а должен основываться на характере и объеме причиненных потребителю нравственных и физических страданий в каждом конкретном случае.

Принимая во внимание факт неисполнения требований потребителя, отсутствие сведений о наступлении для истцов негативных последствий, руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей в равных долях в пользу каждого.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «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.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Однако, принимая во внимание возражения ответчика, а также учитывая компенсационный характер штрафа и необходимость соблюдения баланса интересов сторон, суд полагает возможным применить требования ст. 333 ГК РФ и взыскать с ответчика штраф в размере 30 000 рублей в равных долях в пользу каждого.

В соответствии с требованиями п.1 ст. 4 и п.1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», истец вправе требовать устранения недостатков выполненной работы.

В силу требований ст. 98 ГПК РФ, в пользу истцов подлежат взысканию расходы по оплате услуг эксперта. Однако учитывая частичное удовлетворение требований, суд полагает в пользу истицы подлежат возмещению расходы по оплате услуг специалиста в размере 75000 рублей и почтовые расходы в размере 182 руб. 94 коп.

В соответствии с требованиями ст. 100 ГПК РФ, принимая во внимание требования разумности и справедливости, объем и сложность дела, а также период его рассмотрения, суд полагает, что в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 рублей в равных долях в пользу каждого.

В силу ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в доход федерального бюджета, от уплаты которой истец был освобожден.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования
удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Лотан» в пользу

денежные средства в счет уменьшения стоимости квартиры за счет уплаты стоимости устранения строительных недостатков объекта долевого строительства в размере 285588 руб. 50 коп. в равных долях в пользу каждого, неустойку за просрочку уплаты стоимости устранения недостатков в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, расходы по оплате услуг специалиста в размере 75000 рублей, почтовые расходы в размере 182 руб. 94 коп., расходы по оплате услуг представителя в сумме 10 000 рублей.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов, в удовлетворении — отказать.

Взыскать с ООО «Лотан» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 7355 руб. 89 коп.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение одного месяца.

Судья:

Кравченко

С.О.

