

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

25 марта 2019 года

город Видное

Видновский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Ивановой Ю.С.,
при секретаре Броминой Н.В.,
с участием: представителя истца Сифербекова А.С., представителя ответчика Булачева Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску
к ООО «Олета» об уменьшении покупной
цены квартиры, взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены,
неустойки, компенсации морального вреда, суммы штрафа и судебных
расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику ООО Олета с требованиями об уменьшении цены квартиры по договору № 7Ф/Рас/7/ОПТ участия в долевом строительстве от 28.11. 2014 г. просит также взыскать в счет уменьшения покупной цены – 370 000 рублей, взыскать неустойку за нарушение срока устранения выявленных недостатков квартиры в размере – 209 586 рублей, взыскать стоимость проведения строительно технического исследования квартиры в размере – 75 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя 50 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, почтовые расходы 183 руб. 08 коп., расходы по оформлению стоимости доверенности – 1400 рублей, и сумму штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

В обоснование иска указав, что 28.11. 2014 г. между ООО Олета (застройщик) и УК Эверест Эссет Менеджмент Д.У. ЗПИФ недвижимости Рассказовка был заключен договор участия в долевом строительстве № 7Ф/Рас/7/ОПТ.

05.05. 2016 г. между УК Эверест Эссет Менеджмент Д.У. ЗПИФ недвижимости Рассказовка и ООО Группа компаний Абсолют заключено соглашение № ГКА/ПБ/7Ф/7 – 38 об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве № 7Ф/Рас/7/ОПТ.

26.08. 2016 г. между ООО Группа компаний Абсолют и заключено Соглашение № Рас/7Ф/7/113 об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве № 7Ф/Рас/7/ОПТ, согласно которого к истцу перешло право требования в отношении объекта долевого строительства- квартиры, с проектным номером , общей проектной площадью 64,00 кв.м., расположенной на 13 этаже, секции 2,

106
многоквартирного дома № 7, по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Внуковское, дер. Рассказовка, уч. 13/2.

Согласно п. 2.1 соглашения, цена передаваемого права составила 6 137 065 руб. 84 коп. согласно п.2.2 Договора, стоимость квартиры составила 3 497 600 рублей.

06.08. 2018 г. ответчик передал а истец принял по акту приема передачи квартиру.

В ходе эксплуатации квартиры, истцом были выявлены существенные недостатки в выполненных застройщиком работах.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО Центр экспертных заключение, было составлено техническое заключение по результатам проведенной строительно- технической экспертизы по квартире, в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты- выполненных строительно монтажных работ в квартире требованиям СНиП.

Стоимость ремонтно восстановительных работ материалов и сопутствующих затрат необходимых для устранения выявленных недостатков в квартиры составляет – 370 000 рублей.

Стоимость проведения экспертизы составила 75 000 рублей.

10.12. 2018 г. истец письменно обратился к ответчику с претензией о добровольной выплате стоимости ремонтно восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, а также стоимости проведенного строительно - технического исследования квартиры.

Ответа на претензию не поступило.

Требования истца основаны на положениях п.2.ч.2 ст. 7 ФЗ № 214- ФЗ, ст. 22, 29 Закона РФ О защите прав потребителей.

Истец также просит о взыскании неустойки, исчисленной за период с 25.01. 2019 г. по 30.01. 2019 г. Требования основаны на ст. 20 Закона РФ О защите прав потребителей.

Также истец просит о компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов и суммы штрафа.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал, по основаниям изложенным в иске.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения иска частично возражал, представила письменные возражения суть которых сведена к тому, что в случае удовлетворения иска истец заявляет о снижении неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.

Суд, заслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, приходит к следующему:

Судом установлено, что 28.11. 2014 г. между ООО Олета (застройщик) и УК Эверест Эссет Менеджмент Д.У. ЗПИФ недвижимости Рассказовка был заключен договор участия в долевом строительстве № 7Ф/Рас/7/ОПТ.

05.05. 2016 г. между УК Эверест Эссет Менеджмент Д.У. ЗПИФ недвижимости Рассказовка и ООО Группа компаний Абсолют заключено

соглашение № ГКА/ПБ/7Ф/7 – 38 об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве № 7Ф/Рас/7/ОПТ.

26.08. 2016 г. между ООО Группа компаний Абсолют и заключено Соглашение № Рас/7Ф/7/113 об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве № 7Ф/Рас/7/ОПТ, согласно которого к истцу перешло право требования в отношении объекта долевого строительства- квартиры, с проектным номером , общей проектной площадью 64,00 кв.м., расположенной на 13 этаже, секции 2, многоквартирного дома № 7, по строительному адресу: г. Москва, НАО, поселение Внуковское, дер. Рассказовка, уч. 13/2.

06.08. 2018 г. между участниками договора долевого участия подписан акт приема передачи объекта долевого строительства (л.д. 36).

Истцом 23.10. 2018 г. заказаны услуги по проведению строительно-технической экспертизы. стоимость которых составила 75 000 рублей.(л.д. 79- 82).

Согласно результатов технического заключения выполненного ООО Центр Экспертных заключений, (л.д. 38- 78), в квартире 120 по адресу: Москва, пос. Внуковское, ул. Самуила Маршака, д. 19, имеется ряд нарушений строительных норм и правил. Устранение выявленных недостатков возникших по вине исполнителя требует значительных затрат. Предварительная стоимость устранения имеющихся недостатков - 370 000 рублей. (л.д. 48).

В связи с оспариванием стоимости затрат ответчиком, судом была назначена судебная экспертиза.

Согласно заключения эксперта № 1111 - Б от 18.03. 2019 г. выполненного ООО БИОН , экспертами Корческу А.И., Родионов М.Н., в квартире № по адресу: г. Москва, п. Внуковское, ул. Самуила Маршака, д. 19, выявлено нарушения строительных регламентов, а именно: СП 71. 13330.2017, СП 29.13330.2011, ГОСТ 30674 – 99.

В результате обследования в помещении квартиры обнаружены следующие недостатки нарушающие нормативные требования:

- поверхность стен, оклеенная обоями имеет отклонение от вертикальной плоскости превышающее нормативные требования,
- на окрашенной поверхности потолка наблюдаются пятна неровности,
- стены оклеенные обоями имеют неровности (пузыри, замятины),
- оконный блок в помещении 4 смонтирован с отклонением от вертикальной плоскости на величину превышающую допустимые показатели,
- обнаружены уступы, превышающие допустимые отклонения между смежными плитками,
- обнаружено отклонение поверхности пола от горизонтальной плоскости на величину превышающую допустимые показатели,

Все перечисленные дефекты являются следствием некачественно выполненных строительно- монтажных и отделочных работ.

Стоимость работ по устранению дефектов составила – 301 280 рублей 40 коп.

Отказывая истцу в требованиях об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, суд исходит из того, что соразмерное уменьшение цены представляет собой именно уменьшение уплаченной или подлежащей уплате цены, установленной договором, на стоимость негодных работ. Материалами дела фактически установлен размер стоимости устранения выявленных недостатков.

Частью 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ (здесь и далее нормы закона приведены в редакции, действующей на момент заключения договора участия в долевом строительстве) предусмотрено, 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.

Согласно части 2 статьи 7 данного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 указанной 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 соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

Соразмерное уменьшение цены представляет собой именно уменьшение уплаченной или подлежащей уплате цены, установленной договором, на стоимость негодных работ.

Таким образом, исходя из различной правовой природы права на соразмерное уменьшение цены и права на возмещение своих расходов на устранение недостатков, при разрешении требований об уменьшении стоимости работ, требуется доказать какие конкретно работы, некачественные, в то время как, материалами дела подтверждается, что обращаясь к ответчику с настоящим заявлением истец, фактически хотел возместить расходы, в связи с устранением строительных недостатков.

Заявление требования о соразмерном уменьшении установленной цены объекта долевого строительства материалами дела не подтверждается.

Из разъяснений, содержащихся в абз. 2 п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2008 N 11 "О подготовке

дел к судебному разбирательству", следует, что поскольку основанием иска являются фактические обстоятельства, то указание истцом конкретной правовой нормы в обоснование иска не является определяющим при решении судьей вопроса о том, каким законом следует руководствоваться при разрешении дела.

Таким образом, определение и применение норм права, относящихся к правоотношениям сторон спора, входит в компетенцию суда при принятии решения.

В связи с чем, исходя из предмета и оснований заявленного иска, суд считает возможным применить при рассмотрении настоящего спора, положения статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 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", предусматривающей, что 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, согласно пункту 3 части 2 той же статьи, потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд исходит из того, что переданный истцу объект долевого строительства не соответствует требованиям строительных норм и правил, проектно-сметной документации и другим требованиям нормативных документов, названные выше недостатки выявлены в течение гарантийного срока и не могут являться следствием нормального износа и неправильной эксплуатации квартиры истцом.

Вместе с тем, с учетом установленных обстоятельств и приведенных норм права, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов на устранение строительных недостатков, поскольку их наличие и вина застройщика в их возникновении подтверждены материалами дела и не оспорены ответчиком.

Согласно статьям 55, 86 Гражданского кодекса Российской Федерации, экспертное заключение является одним из видов доказательств по делу.

Суд считает, что при определении размера подлежащих возмещению расходов, необходимо принять во внимание как одно из доказательств по делу экспертное заключение выполненное ООО БИОН, поскольку оно отвечает требованиям относимости и допустимости доказательств по делу, содержит сведения о квалификации экспертов в области строительства, сведения о том, что он был предупрежден об уголовной ответственности за

111

дачу заведомо ложной экспертизы, описание исследования и подробные выводы по результатам исследования.

Отклоняя требования истца о взыскании неустойки, суд исходит из того, что истцом требований о выплате стоимости устранения выявленных дефектов или об их устранении ответчику не предъявлялось.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

Таким образом, в случае неисполнения застройщиком требования участника о безвозмездном устранении недостатков объекта долевого строительства подлежат применению нормы Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", устанавливающие санкции за несвоевременное устранение недостатков товара, в части не урегулированной специальным законом.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении 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.

Пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснено, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно направленной истцом в адрес ответчика претензии (л.д. 83-85), истец ставил перед ответчиком вопрос об уменьшении стоимости выполнения ремонтно - восстановительных работ. Требования об устранении выявленных недостатков, или выплате стоимости выявленных в

111

результате осмотра недостатков истец ответчику не предъявлял, а при таких обстоятельствах, оснований для взыскания неустойки не имеется.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регуливающими отношения в области защиты прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Таким образом, суд, приходит к выводу о том, что факт нарушения прав истца как потребителя со стороны застройщика установлен, и взыскивает с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда, учитывая при этом требования разумности и справедливости, в размере 10 000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 17 от 28 июня 2012 г. "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленным 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).

Суд учитывает тот факт, что истец в претензии ставил вопрос об уменьшении покупной цены. Однако, с учетом рассмотрения дела в суде, с учетом того, что на день рассмотрения спора ответчику было уже понятно и известно о наличии в объекте переданном истцу строительных недостатков, учитывая что ответчиком добровольно истцу не были выплачены денежные средства в счет стоимости устранения недостатков, и в том числе не предложены меры по устранению выявленных недостатков, суд считает возможным взыскать штраф с ответчика в пользу истца, расценив его действия как не устранение в добровольном порядке нарушения прав потребителя.

Однако, при взыскании суммы штрафа, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ, учесть несоразмерность последствий нарушения обязательств ответчика, и причиненными убытками истцу, соотношение неустойки и цены работ, и снизить сумму штрафа до 10 000 рублей.

Распределяя судебные расходы, суд исходит из следующего:

77

Согласно ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

По смыслу статьи 100 ГПК РФ суд может ограничить взыскиваемую возмещение соответствующих расходов сумму, если сочтет ее чрезмерной с учетом конкретных обстоятельств, используя критерии разумности понесенных расходов. При этом неразумными могут быть сочтены значительные расходы, не оправданные ценностью подлежащего защите права либо несложностью дела.

С учетом категории дела, принципа разумности и справедливости, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика в пользу истца расходов по оплате услуг представителя в размере – 10 000 рублей. Указанная сумма расходов соразмерна объему защищаемого права.

Распределяя расходы по взысканию стоимости услуг на оплату экспертизы и почтовых расходов, суд в соответствии со ст. 94-98 ГПК РФ, приходит к выводу о взыскании с ответчика 60 975 рублей 61 коп. - в счет стоимости проведенной по делу экспертизы (75 000 : 1,23), где $1,23 = 370\,000$ (цена иска) : 301 280 (фактически взысканные суммы) и 149 руб. почтовые расходы (183,04 : 1,23).

Учитывая разъяснения, содержащиеся в абзаце 3 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", суд не находит оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов по оплате нотариальных услуг, поскольку из представленной доверенности следует, что полномочия представителя истца не ограничены лишь представительством в рассматриваемом деле.

Согласно ст. 103 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «Олета» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены, неустойки, компенсации морального вреда, суммы штрафа и судебных расходов, - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО Олета в пользу денежных средства в размере – 392 405 рублей 01 коп., из которых: 301 280 руб. 40 коп. в счет стоимости устранения строительных недостатков, 10 000 рублей- в счет компенсации морального вреда, 10 000 рублей- сумма штрафа, 60 975 рублей 61 коп. – расходы на оплату заключения эксперта, 10 000 рублей- стоимость услуг представителя, 149 руб. – почтовые расходы.

В удовлетворении остальной части исковых требований в заявленном размере - отказать.

113
Взыскать с ООО «Олета» в доход местного бюджета Ленинский
муниципальный район Московской области госпошлину в сумме – 6 512
рублей 80 коп.

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

Федеральный судья



Иванова О.С.

«КОПИЯ ВЕРНА»

Судья

Секретарь суда

Решение вступило

в законную силу

« 26 »

Судья

Секретарь

WWW.GARANTLC.RU
8 (495) 120-59-98