



РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 марта 2019 года

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего федерального судьи Зыряновой А.А., при секретаре судебного заседания Ваниюковой Я.В., с участием представителя истца Сифербекова А.С., представителя ответчика Богдановой Ю. А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-78/19 по иску _____ к ООО «Пригород Лесное» о взыскании денежных средств в счёт уменьшения покупной цены квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов

УСТАНОВИЛ:

Истец _____ обратился с иском к ООО «Пригород лесное», просил суд: уменьшить цену Квартиры по Договору №ПРЛ-1/2/377-83 5 участия в долевом строительстве от 04.03.2016 г. взыскать с Ответчика в пользу Истца в счёт уменьшения покупной цены 430 220 руб. 55 коп.; взыскать с Ответчика в пользу Истца неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков Квартиры в размере 240 278 руб. 00 коп.; взыскать с Ответчика в пользу Истца стоимость проведения строительно-технического исследования Квартиры в размере 50 000 руб. 00 коп.; взыскать с Ответчика в пользу Истца расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб. 00 коп.; взыскать с Ответчика в пользу Истца моральный вред в размере 50 000 руб.; взыскать с ответчика в пользу Истца почтовые расходы в размере 951 руб. 95 коп., взыскать с Ответчика в пользу Истца расходы на изготовление нотариальной доверенности в размере 1 400 руб. 00 копеек.

В обоснование исковых требований указано, что 04 марта 2016 года между ООО «МЕГАГОРОД» (после реорганизации - ООО «ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ» ИНН 7725790373, ОГРН 1137746376910) (далее - Застройщик) и гр. РФ _____ (далее - Участник долевого строительства) был заключен Договор участия в долевом строительстве № ПРЛ-1/2/377-835 (далее - Договор), согласно которому Участник долевого строительства вправе требовать исполнения обязательств Застройщиком в отношении объекта долевого строительства, имеющего следующие характеристики: 1-комнатной квартиры, общей площадью квартиры 36,40 кв. м., общей площадью с учетом балконов и/или лоджий 37,80 с номером _____, расположенной на 4 этаже, секции 4, многоквартирного жилого дома №1 по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, мкр. «Пригород Лесное», ул. Спортивная. 25.04.2018 г. Застройщик передал, а Участник долевого строительства приняли Квартиру по Акту приема-передачи.

Условиями передаточного акта стороны подтвердили, что переданная Квартира находится в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроена, отвечает установленным техническим и санитарным требованиям, соответствует условиям Договора. Однако в ходе эксплуатации Квартиры Истцом были выявлены существенные недостатки в выполненных Застройщиком работах.

Истец уведомил Застройщика о проведении 30 мая 2018 года в 11:30 часов независимой строительно-технической экспертизы Квартиры с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков, а также предложил Застройщику направить своего представителя для участия в ней.

В назначенный срок для проведения строительно-технической экспертизы Квартиры представитель Ответчика не явился.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «АЙБЕКС» 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. Согласно Локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в Квартире, составляет 436 220,55 руб.

21 августа 2018 года Истец письменно обратился к Ответчику с Претензией о добровольной (внесудебной) выплате расходов на устранение недостатков. Таким образом, Ответчик нарушил условия Договора, устанавливающего обязанность Застройщика передать Участнику долевого строительства Квартиру с качеством, предусмотренным Договором, что повлекло нарушение прав Истца.

В судебном заседании представитель истца искивые требования поддержал, пояснил, что оспаривает выводы эксперта и не согласен с использованием для расчёта стоимости устранения строительных недостатков сметы. Истец не сможет устранить недостатки за рассчитанную экспертом сумму, просил принять во внимание внесудебное заключение специалиста, представленное истцом и удовлетворить искивые требования в полном объёме.

В судебном заседании представитель ответчика искивые требования не признала, представила письменные возражения о том, что многоквартирный жилой дом введён в эксплуатацию в установленном порядке, при принятии квартиры истец на наличие каких либо недостатков строительства не указал, квартиру принял, а впоследствии к застройщику по вопросу устранения недостатков не обращался, тогда как правоотношением такое обращение установлено. Требование о взыскании с ответчика суммы в 436220 руб. 55 коп. направлено на извлечение финансовой выгоды и свидетельствует о злоупотреблении правом. В результате судебной экспертизы объём недостатков и стоимость

их устранения не установлены. Просила в удовлетворении исковых требований отказать, в случае удовлетворения уменьшить неустойку как несоизмеримую последствиям нарушенных обязательств, отказать в удовлетворении требований о взыскании судебных расходов, как неподтвержденных материалами дела и завышенных.

Выслушав объяснения участников судебного заседания, исследовав материалы гражданского дела, суд принимает решение о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона 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 участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Судом установлено, что 04 марта 2016 года между ООО «МЕГАГОРОД» (после реорганизации - ООО «ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ» ИНН 7725790373, ОГРН 1137746376910 и истцом

был заключен Договор участия в долевом строительстве № ПРН-1/2/377-835, согласно которому Участник долевого строительства вправе требовать исполнения обязательств Застройщиком в отношении объекта долевого строительства, имеющего следующие характеристики: 1-комнатной квартиры, общей площадью квартиры 36,40 кв. м., общей площадью с учетом балконов и/или лоджий 37,80 с номером расположенной на 4 этаже, секции 4, многоквартирного жилого дома №1 по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, мкр. «Пригород Лесное», ул. Спортивная.

Частью 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" определено, 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 материалам гражданского дела объект долевого строительства передан истцу по Двустороннему Акту приёма-передачи 25 апреля 2018 года.

Согласно п. 6 ст. 7 ФЗ 214, 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 обоснование исковых требований истцом в материалы гражданского дела представлено внесудебное техническое заключение, выполненное специалистом ООО «АЙБЕКС». Специалистом указаны несоответствия выполненных строительно-монтажных работ, согласно локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков составляет 436 220,55 руб.

21 августа 2018 года истец направил ответчику претензию о выплате расходов на устранение недостатков в сумме 436 220,55 руб., требование не удовлетворено.

С целью разрешения спора, по ходатайству стороны ответчика судом была назначена строительно-техническая экспертиза, производство которой поручено экспертам ООО «Экспертная лаборатория».

Согласно выводов эксперта, объект экспертизы имеет строительные недостатки относительно условий договора участия в долевом строительстве от 04.03.2016 года и проектной документации по отделке жилого дома, которые возникли в следствие нарушения Застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил). Экспертом сделан вывод, что стоимость устранения недостатков до критериев вида и качества отделочных работ, установленных договором участия в долевом строительстве от 04.03.2016 в проектной документации по отделке жилого дома составляет 92686 руб. 25 коп.

Допрошенный в судебном заседании с целью разъяснения экспертного заключения эксперт Потапов И.А. показал, что им производился натурный осмотр, выезд на объект, которым является квартира в доме с отелочными работами. Квартира пригодна к своей эксплуатации, угрозы жизни и здоровья при её эксплуатации нет. Он проводил сплошное обследование объекта экспертизы, проводил полное обследование с измерениями, использовал инструменты, рулетку, угломер. Неровность стен измеряется угломером (прибор) это уровень- угломер. Прибор имеет щупы, которые на основании контакта дают цифровые показания в миллиметрах. Этим прибором он проверил всё устройство стен, полов, их вертикальность. Далее показания прибора он сравнил с данными нормативного документа СП 71 13330, со снипами и сравнивал потом показания фактического отклонения с данными таблицами. В дальнейшем, те отклонения, которые превышали нормативные показатели являются дефектами. Это любое отклонение. Дальше на основании сметных нормативов, ППР, он производил расчет стоимости устранения данного дефекта. Данная квартира новая, все отделочные материалы новые, соответственно, что бы устранить дефект нужно просто переложить

материал, новый материал покупать не нужно, этот ламинат можно просто переложить, он новый и физически это возможно. Ламинат не клеется, его можно использовать, поэтому стоимость материала не учитывалась. По обоям, где они в комнате отслоились, то они должны быть переклеены полностью новыми, это было учтено. Все дефекты указаны в таблице и приведена сметная, а не оценочная стоимость, это важно понимать. По градостроительному кодексу применяется сметная стоимость. Так как дом это строительная продукция, то расчёт производится по смете. В отчёте досудебной экспертизы он видел приведённые дефекты – отклонению по стенам, по керамической плитке в ванной комнате, но он их при своих измерениях не выявил. На объекте экспертизы дверные пороги не прилегают плотно к коробкам. Эти дефекты неплотного закрывания дверей он расценивал как строительные, потому что дом новый, но дефекты могли образоваться и в результате эксплуатации жильцами. Там все двери плотно не закрывались, поэтому он учёл это как строительный дефект и указал в смете стоимость устранения. Отклонение по стенам составляет либо 0, либо 1мм, это норма. По фотографии специалиста не понятно как он держит уровень (рейку). Измерение рейкой имеет большую погрешность, так как держится рукой, он же измерял прибором, его действия при измерении полностью исключают влияние на результат. Кроме того рейка может не быть сертифицирована, не известно калибровал ли её специалист. Он свои выводы подтверждает, измерения сделаны правильно и они достоверны. Он делал не менее 5 измерений на одно помещение, по периметру всей комнаты. Между сметной и оценочной стоимостью большая разница, но оценка является субъективным методом, его расценка утверждена государственным органом, это базис и коэффициент. Оценка будет завышенной стоимостью устранения дефектов. Недостатки квартиры не критичны, но они влияют на эксплуатационные качества и долговечность использования применённых строительных материалов. Если, к примеру, клиент будет заказывать чистовую отделку квартиры в коммерческой организации и в последствии у него возникнут претензии к качеству строительства, то стоимость устранения недостатков так же следует рассчитывать не от рыночной стоимости, установленного сравнительным методом, а по сметной стоимости по ценам на работы и материалы, которые будут указаны в договоре. Теоретически они могут быть и ниже рыночной.

Суд находит заключение судебной экспертизы достоверным, поскольку она назначена в судебном заседании, в соответствии с нормами гражданского процессуального законодательства, выводы эксперта обоснованы, подтверждены и разъяснены им в судебном заседании, экспертом при производстве экспертизы применено высокоточное техническое оборудование и использована соответствующая правоотношению методика расчёта. Кроме того эксперт предупреждён об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения.

Таким образом, суд приходит к выводу, что объект долевого строительства построен застройщиком с отступлением от условий договора, имеются строительные недостатки, которые при этом не являются основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания.

На основании части 2 статьи 7 ФЗ-214 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 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 данном иске истец фактически просит взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства, которые обнаружилась в период гарантийного срока.

Поскольку истец не воспользовался правом потребовать от застройщика устранения недостатков, то суд соглашается с выводами эксперта об установлении стоимости устранения недостатков именно на основании сметной стоимости работ и материалов.

В соответствии с ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно части 1 статьи 57 ГПК РФ доказательства представляются сторонами и другими лицами, участвующими в деле.

Иском в материалы гражданского дела представлено внесудебное заключение. Выводы специалиста о том, что выявленные дефекты являются критическими, частично устранимыми, стоимость их устранения составляет 436220 руб. 55 коп. суд оценивает критически, поскольку специалистом не указано какие именно измерительные инструменты им использовались при замерах неровностей поверхности стен и полов. Из фотографий усматривается применение рулетки и рейки, однако исследовательская часть заключения не позволяет проверить правильность таких измерений. Как показал в судебном заседании эксперт Потанов И.А., на точность измерения углов такими приборами влияет положение рук специалиста. С учётом указанных обстоятельств, суд признаёт внесудебный отчёт представленный истцом недостоверным доказательством, и поэтому не принимает выводы специалиста во внимание.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию денежные средства на устранение недостатков строительства в сумме 92686 руб. 25 коп.

На основании п.8 ст. 7 ФЗ-214, за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей". Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Согласно части 1 ст. 23 ФЗ «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.

Истцом заявлено о взыскании неустойки за период с 13.10.2018 по 22.10.2018 рассчитанной как 1% от стоимости квартиры, в сумме 240278 руб. Поскольку этот расчет является неверным, но прежде всего исходя из суммы, заявленной к взысканию неустойки, суд считает возможным рассчитать неустойку за период с 13.10.2018 по 21.03.2019, за 160 дней от стоимости работ 92686 руб. 25 коп., что составляет 148299 руб. 20 коп.

В соответствии с частью 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

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 целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Согласно Определению Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 N 263-О, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера

ущерб. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения

обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Суд, принимая во внимание заявление представителя ответчика о снижении размера неустойки, с учётом характера правоотношения сторон, размер неустойки находит явно несоразмерной последствиям нарушенных обязательств и поэтому с целью соблюдения баланса интересов сторон считает необходимым уменьшить её до 92686 руб. 25 коп.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (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. Размер компенсации морального вреда суд определяет в 10000 руб.

Истец обращалась к застройщику с требованием выплатить денежные средства, требование не удовлетворены, в связи с чем, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в сумме 46343 руб. 12 коп.

На основании ст. 98, 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат судебные расходы. Поскольку исковые требования удовлетворены частично, и частичное удовлетворение исковых требований не заключается в уменьшении неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, то судебные расходы на услуги представителя, подлежащие взысканию, суд уменьшает до 25000 руб. С ответчика подлежат взысканию расходы истца на отправку в адрес ответчика почтовых уведомлений в сумме 951 руб. 95 коп.

Внесудебный отчёт стоимостью 50000 руб. судом в качестве доказательства не принят, поэтому расходы по его оплате не связаны с рассмотрением дела и не являются судебными. Доверенность не содержит ограничений возможных правоотношений, может быть использована при исполнении представителем иных поручений, поэтому расходы на её оформление не подлежат взысканию.

В силу ст. 103 ГПК РФ в доход государства с ответчика подлежит взысканию госпошлина за требования имущественного и неимущественного характера, от уплаты которой истец освобожден законом, в сумме 5207 руб.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования
Лесное» - удовлетворить частично.
Взыскать с ответчика ООО «Пригород Лесное» в пользу денежных средств в счёт устранения недостатков строительства 92686 руб. 25 коп., неустойку 92686 руб. 25 коп., штраф 46343 руб. 12 коп., расходы на услуги представителя 25000 руб., компенсацию морального вреда 10000 руб., почтовые судебные расходы 951 руб. 95 коп.

В остальной части сумм расходов на устранение недостатков, неустойки, судебных расходов на оплату внесудебного технического заключения 50000 руб., услуг представителя 25000 руб., стоимости оформления доверенности 1400 руб. - отказать.

Взыскать с ответчика ООО «Пригород Лесное» в доход бюджета муниципального образования Ленинский муниципальный район госпошлину 5207 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня составления в окончательной форме. Мотивированное решение составлено 22 марта 2019 года.

Федеральный судья

КОПИЯ ВЕРНА

удья _____

секретарь суда _____

23.04.2019 г.

Решение вступило в законную силу

«23» апреля 2019 г.

Судья _____

Секретарь _____