

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

11 октября 2019 г.

г. Видное Московской области

Видновский городской суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Побединской М.А.,  
при секретаре Бахтеревой М.А.,  
с участием: представителя истца Сифербекова А.С., представителя ответчика Янюшкина Д.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
к обществу с ограниченной ответственностью  
«Лотан», о взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной  
стоимости квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа,  
судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ООО «Лотан» о взыскании  
денежных средств в счет уменьшения покупной стоимости квартиры,  
неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что 01.02.2018 между истцом и ответчиком  
заключен договор участия в долевом строительстве № Бут2Б-31.1(кв)-5/9/4(1)  
(АК) многоквартирного жилого дома, по условиям которого ответчик принял на  
себя обязанность построить и передать истцу квартиру, расположенную по  
адресу: Московская область, Ленинский район, Булатниковское сельское  
поселение, вблизи д. Дрожжино. В соответствии с договором на основании  
передаточного акта от 01.04.2019 застройщик передал, а истец принял объект  
долевого участия в строительстве. Согласно п. 5.4. договора гарантийный срок  
на объект долевого строительства, за исключением технологического и  
инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого участия,  
составляет 5 (пять) лет с момента ввода дома в эксплуатацию. Все  
обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть  
выявлены при осмотре объекта долевого строительства и подписания  
передаточного акта, должны устраниться Застройщиком безвозмездно  
самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного  
уведомления его участником о недостатках. При эксплуатации квартиры истцом  
в период гарантийных обязательств были выявлены недостатки, стоимость  
устранения которых составляет 300 000 руб. Истец с учетом уточнения просит  
взыскать с ответчика денежные средства в счет устранения недостатков в  
размере 320 682,00 руб.; неустойку за нарушение срока устранения недостатков  
объектов долевого строительства за период с 16.04.2019 по 25.06.2019 в размере  
123 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в  
размере 50 % от присужденной судом суммы, судебные расходы: на оплату  
услуг представителя в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 213,64

руб., на проведение судебной экспертизы 7 200 руб., на оформление нотариальной доверенности в размере 1 500 руб.

В судебном заседании представитель истца Сифербеков А.С. исковые требования с учетом уточнения поддержал, просил удовлетворить иск в полном объеме.

Представитель ответчика Янюшкин Д.В., просил в удовлетворении исковых требованиях отказать в полном объеме, а в случае удовлетворения иска – снизить размере неустойки до разумных пределов.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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 участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу п. 1 ст. 8 указанного Федерального закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно п. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с ч.1 ст. 7 Федерального закона N 214-ФЗ 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 силу ч.2 ст. 7 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.

Согласно п.6 ст.7 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 силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов.

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.

С целью разрешения вопроса о соответствии выполненных работ условиям договора, а также строительным, техническим и иным нормам и правилам, судом назначена строительно-техническая судебная экспертиза, проведение которой поручено ООО «СТ-Эксперт».

Согласно выводам эксперта, качество объекта долевого строительства в части выполнения отделочных работ не соответствует условиям договора долевого участия в строительстве и строительным, техническим требованиям и иным нормам и правилам, установленным законодательством РФ для данных видов работ. По результатам выполненного расчета экспертом определено, что стоимость работ и материалов по устраниению недостатков объекта составляет 320 682 руб.

Оснований не доверять выводам указанной экспертизы у суда не имеется, поскольку она проведена в соответствии с нормами действующего законодательства, а доказательств, указывающих на недостоверность проведенной экспертизы, либо ставящих под сомнение ее выводы, суду не представлено. У суда не имеется оснований сомневаться в правильности заключений эксперта с учетом его компетентности, образования и длительного стажа экспертной работы.

Представленное экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к заключению эксперта, экспертиза проведена экспертом, имеющим соответствующий стаж работы в экспертной деятельности, заключение содержит обоснование и выводы на поставленные судом вопросы, эксперт предупрежден об ответственности по ст. 307 УК РФ.

Суд принимает данное заключение, как допустимое доказательство по делу, полученное в соответствии с требованиями закона.

Таким образом, сумма, составляющая стоимость работ и материалов по устраниению недостатков объекта долевого строительства в размере 320 682 руб. и подлежит взысканию с ответчика в пользу истца.

Удовлетворяя требования истца о взыскании неустойки, суд исходит из следующего.

В соответствии с положениями статей 309-310 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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Статьей 723 ГК РФ установлено, что в случаях, когда работа выполнена подрядчиком с отступлениями от договора подряда, ухудшившими результат работы, или с иными недостатками, которые делают его не пригодным для предусмотренного в договоре использования либо при отсутствии в договоре соответствующего условия непригодности для обычного использования, заказчик вправе, если иное не установлено законом или договором, по своему выбору потребовать от подрядчика:

безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

соразмерного уменьшения установленной за работу цены;

возмещения своих расходов на устранение недостатков, когда право заказчика устраниить их предусмотрено в договоре подряда (ст. 397 ГК РФ).

В соответствии со ст. 397 ГК РФ кредитор вправе выполнить работу обусловленную договором за свой счет и потребовать возмещения понесенных расходов.

В силу статьи 1 Федерального закона № 214-ФЗ, который регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 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.

Согласно п. 1 ст. 29 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – «Закон») установлено право потребителя потребовать от подрядчика безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги), либо соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги).

Пунктом 3 ст. 29 Закона установлено, что требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть

предъявлены в пределах 5 лет со дня принятия выполненной работы (оказанной услуги) в отношении недостатков в строении и ином недвижимом имуществе.

При этом ст. 31 Закона установлено, что требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (сказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные п. 1 ст. 28 и пп. 1 и 4 ст. 29 Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

На основании п. 3 ст. 31 Закона за нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги) исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с п. 5 ст. 28 Закона.

В случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере 3 (трех) процентов цены выполнения работы (оказания услуги) (п. 5 ст. 28 Закона).

Из материалов дела следует, что 26.04.2019 истцом в адрес ответчика направлена претензия о выплате стоимости устранения строительных недостатков по ДДУ. Указанная претензия оставлена без удовлетворения.

Суд соглашается с представленным истцом расчетом неустойки, которая за период с 16.04.2019 по 25.06.2019 составляет 123 000 руб.

Согласно пункту 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

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

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.

Представленная 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, т.е., по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой

статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации 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, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение статьи 35 Конституции РФ.

Взыскание неустойки в заявленном истцом размере не соответствовало бы компенсационной природе неустойки, которая направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, и именно поэтому должна соответствовать последствиям нарушения.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание сравнительно небольшой период просрочки исполнения обязательства, а также тот факт, что квартира передана по одностороннему акту вследствие уклонения истцов от принятия объекта, суд приходит к выводу о необходимости снижения размера требуемой истцом неустойки по ходатайству ответчика на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 60 000 руб.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с

учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Таким образом, размер компенсации морального вреда в соответствии с принципами разумности и справедливости определен судом в 10 000 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ 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.

Суд приходит к выводу о необходимости снижения размера штрафа на основании положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 90 000 рублей.

Согласно ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Согласно ч. 1 ст. 100 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.

Удовлетворяя заявление о возмещении оплаты услуг представителя частично, суд приходит к выводу о том, что истец в ходе судебного разбирательства воспользовался своим правом на получение квалифицированной помощи, в связи с чем понес расходы, которые подлежат возмещению.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, сформулированной в определении от 21 декабря 2004 N 454-О, обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации. Именно поэтому в части 1 статьи 100 ГПК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между правами лиц, участвующих в деле.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в ст. 100 ГПК РФ, является оценочной категорией, поэтому в каждом конкретном случае суд должен исследовать обстоятельства, связанные с участием представителя в споре.

Принимая во внимание принцип разумности и справедливости, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ суд признает расходы истца на проведение досудебной экспертизы в размере 7 200 руб., на направление

досудебной претензии в размере 213,64 руб., на оформление нотариальной доверенности в размере 1 500 руб. судебными издержками, понесенными истцом в связи с рассмотрением дела и подлежащими взысканию с ответчика в пользу истца.

С учетом размера удовлетворенных требований истца в соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика подлежит взысканию госпошлина в размере 7 006,82 руб. на основании абз. 8 ч. 2 ст. 61.1 БК РФ в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования  
частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью ООО «Лотан» в пользу денежные средства в счет уменьшения покупной стоимости квартиры в размере 320 682 рублей, неустойку за период с 16.04.2019 по 25.06.2019 в размере 60 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 90 000 рублей, судебные расходы: на проведение досудебной экспертизы в размере 7 200 рублей, на направление досудебной претензии в размере 213 рублей 64 копеек, на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований  
отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью ООО «Лотан» государственную пошлину в доход бюджета Ленинского муниципального района Московской области в размере 7 006 рублей 82 копеек.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в течение одного месяца в Московский областной суд через Видновский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 11 октября 2019 года.

Председательствующий

М.А. Побединская

