

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

02 декабря 2019 года

г. Люберцы

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Шкаленковой М.В., при секретаре Червонной А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратилась в суд с иском, уточненным в ходе судебного разбирательства, к ООО «РусСтройГарант», мотивируя свои требования тем, что 05.09.2017 г. между ней и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.1(кв)-1/8/3(2) многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность квартиры с условным по адресу: МО Люберецкий район г. Люберцы район Красная горка, мкр. 12, корп. 4.1, 4.2. Квартира получена истцом по акту приема-передачи 19.04.2019 г.

В период гарантийного срока в квартире истцом были обнаружены строительные недостатки и дефекты.

Согласно локальной смете, составленной специалистами ООО «Центр экспертных заключений», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 250 000 руб.

02.07.2019 г. истец обратилась к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако ее требования остались без удовлетворения.

Истец просит уменьшить цену договора участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.1(кв)-1/8/3(2) от 05.09.2017 г., взыскать с ответчика в пользу истца сумму в размере 250 000 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков квартиры за период с 04.06.2019 г. по 02.12.2019 г. в размере 250 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф, расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 50 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 204,18 рублей, расходы по оформлению доверенности в размере 1500 руб.

Истец в судебное заседание не явилась, извещена. Представитель истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований.

Представитель ответчика ООО «РусСтройГарант» в судебное заседание не явился, извещен, представил письменные возражения относительно удовлетворения иска.

Суд, выслушав представителя истца, исследовав материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Согласно 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 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).

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от дата 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 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 соответствии со ст. 10 Федерального закона от дата 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.

В соответствии со ст. 7 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 (ч.1).

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (ч.6).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо

вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (ч.7).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Судом установлено, что 05.09.2017 г. между истцом . и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.1(кв)-1/8/3(2) многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство, ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность квартиры № 37 по адресу: МО г. Люберцы ул. Юности, д. 5.

В соответствии с п. 6.2 Договора гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и начинается исчисляться с момента подписания передаточного акта.

Квартира получена истцом по акту приема-передачи 19.04.2019 г.

В период гарантийного срока в квартире истцом были обнаружены строительные недостатки и дефекты.

Согласно заключению эксперта №120 от 31.05.2019 г., составленному ООО «Центр экспертных заключений», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 250 000 руб.

02.07.2019 г. истец обратилась к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако его требования остались без удовлетворения.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика судом назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО ЦНПЭ «ПетроЭксперт».

Согласно заключению эксперта №19М/663-2-6015/19-СТЭ от 13.11.2019 г., объект долевого строительства, квартира по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Юности, д. 5, кв. . условиям договора долевого участия от 05 сентября 2017 года не противоречит, требованиям и положениям нормативно-технических документов по отдельным позициям не соответствует.

При визуально-инструментальном осмотре помещений квартиры № 37 экспертом были выявлены недостатки, нарушающие требования национальных стандартов и правил, в том числе перечень недостатков, возникших в результате работ, произведенных застройщиком.

Стоимость приведения квартиры по указанному адресу в состояние, соответствующее положениям нормативно-технических строительных документов составляет 273 794 руб.

У суда не имеется оснований не доверять представленному заключению эксперта, поскольку последний обладает соответствующим образованием и квалификацией, был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Экспертное заключение составлено с осмотром квартиры истца, объективно отражает все недостатки и дефекты, имеющиеся в квартире.

Сделанные экспертом при производстве судебной экспертизы выводы, в полном объеме отвечают требованиям ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как содержат подробные описания произведенных исследований. В заключении указаны данные о квалификации эксперта, уполномоченного на проведение указанных видов экспертиз, имеющего большой стаж экспертной работы по специальности, образованию.

В силу статьи 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.

Поскольку недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства, доказательств обратного стороной ответчика в материалы дела не представлено, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика в пользу истца 250 000 руб. в счет уменьшения покупной цены квартиры по договору долевого участия.

В отношении требований о взыскании неустойки, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

В силу п. 1 ст. 23 Закона РФ «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.

02.07.2019 года ответчику была вручена претензия с требованием о безвозмездном устранении всех недостатков в квартире в течение 10 календарных дней. Претензия осталась без удовлетворения.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 04.06.2019 года по 02.12.2019 года.

Размер неустойки за указанный период составляет 455 000 руб. и снижен истцом до размера основного обязательства – 250 000 руб.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, размер неустойки подлежит уменьшению до 50 000 рублей, учитывая ходатайство ответчика об уменьшении размера неустойки. В части требований, превышающих взысканную сумму неустойки за указанный период, надлежит отказать.

Согласно ст. 15 Закона РФ «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

муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в размере 6500 руб.

Руководствуясь, ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования к ООО «РусСтройГарант» о уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных, – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве от 05.09.2017 года № ЛГК-4.1(кв)-1/8/3(2) 250 000 руб., неустойку за период с 04.06.2019 года по 02.12.2019 года в сумме 50000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 10000 рублей, штраф в сумме 40000 рублей, расходы по оплате заключения в сумме 50000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 20000 руб., почтовые расходы в сумме 204,18 руб., расходы по оформлению доверенности в сумме 1500 руб.

В удовлетворении иска в остальной части, свыше взысканных сумм, отказать.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в доход бюджета городского округа Люберцы МО госпошлину в сумме 6500 рублей.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу ООО ЦНПО «ПетроЭксперт» расходы по экспертизе в сумме 60 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня его изготовления в окончательной форме.

Судья

М.В.Шкаленкова

Мотивированное решение  
изготовлено 30.12.2019 г.



РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)

ВСТУПИЛО В СИЛУ

31 01 2020

СУДЬЯ

СЕКРЕТАРЬ



Судья:  
Секретарь: *BC*