

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

06 августа 2019 года Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Кравченко С.О. при секретаре Кулачкине А.М. рассмотрев в судебном заседании гражданское дело № 2-2144/19 по иску к АО «А 101 Девелопмент» об уменьшении покупной цены квартиры,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с суд с требованиями об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены в размере 370000 рублей, неустойку за просрочку исполнения требования и возврате денежных средств в размере 262700 рублей, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом за неисполнение требований в добровольном порядке, расходов на проведение досудебной экспертизы в размере 50 000 рублей, расходы по оплате юридических услуг в размере 50 000 рублей, а также почтовые расходы в размере 112 руб. 14 коп.

В обоснование исковых требований указал, что 08.04.2016 года между сторонами был заключен договор №ДИ78К-3.3-493 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: г.Москва, п.Сосенское, в районе д.Николо-Хаванское.

15.11.2018г. истец принял квартиру по акту приема-передачи. Однако, при осмотре квартиры были обнаружены недостатки, которые истец предложил устранить ответчику в течение 45 дней. Данные недостатки устранены не были. Истец вынужден был обратиться к специалисту для определения объема недостатков и стоимости их устранения. В соответствии с заключением специалиста № 45 от 06.12.2018 года, выполненным ООО «Центр экспертных заключений», стоимость устранения недостатков составила 370000 рублей.

Истец письменно обратился к ответчику с претензией о досудебной выплате стоимости восстановительного ремонта, претензия ответчиком получена, однако ответа истцом не получено.

Учитывая изложенное, истец был вынужден обратиться в суд.

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

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения исковых требований возражал, считая завышенной сумму иска, просил применить положение ст. 333 ГК РФ и уменьшить суммы, заявленные в иске.

Для проверки доводов сторон, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено ООО «Эксперт М».

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

В судебном заседании установлено, что 08.04.2016 года между сторонами был заключен договор №ДИ78К-3.3-493 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: г.Москва, п.Сосенское, в районе д.Николо-Хаванское.

15.11.2018г. истец принял квартиру по акту приема-передачи. Однако, при осмотре квартиры были обнаружены недостатки, которые истец предложил устранить ответчику в течение 45 дней. Данные недостатки устранены не были. Истец вынужден был обратиться к специалисту для определения объема недостатков и стоимости их устранения. В соответствии с заключением специалиста № 45 от 06.12.2018 года,

выполненным ООО «Центр экспертных заключений», стоимость устранения недостатков составила 370000 рублей.

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.

В рамках настоящего гражданского дела 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 327929 руб. 32 коп.

Учитывая изложенное, в пользу истца подлежат взысканию денежные средства в счет уплаты стоимости устранения строительных недостатков объекта долевого строительства в размере 327929 руб. 32 коп. Соответственно, иск в этой части подлежит частичному удовлетворению.

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 100 000 рублей.

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 истца негативных последствий, руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей.

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 соответствии с требованиями п.1 ст. 4 и п.1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», истец вправе требовать соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги). Соответственно на размер стоимости устранения строительных недостатков подлежит уменьшению покупная цена квартиры.

В силу требований ст. 98 ГПК РФ, в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг эксперта. Однако учитывая частичное удовлетворение требований, суд полагает в пользу истца подлежат возмещению расходы в размере 40 000 рублей.

В силу требований ст. 100 ГПК РФ, учитывая объем и сложность дела, период его рассмотрения, объем оказанной услуги, участие представителя только в двух заседаниях, а также стоимость аналогичных услуг, суд полагает, что в пользу истца, расходы по оплате услуг представителя подлежат частичному возмещению в размере 20000 рублей.

В соответствии с требованиями ст. 98 ГПК РФ в пользу истца подлежат взысканию также почтовые расходы в размере 112 руб. 14 коп., а также расходы по оплате судебного эксперта. Учитывая частичное удовлетворение иска, с Тюрганова К.С. в пользу ООО «Эксперт М» подлежат взысканию расходы по оплате услуг эксперта в размере 16000 рублей, а с АО «А101 Девелопмент» 64000 рублей. Однако, с учетом частичной оплаты услуг экспертов ответчиком, в пользу эксперта подлежат взысканию расходы в размере 24000 рублей.

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.

Уменьшить покупную цену квартиры по договору ДИ78К-3.3-493 от 08.04.2016 года. и взыскать с АО «А101 Девелопмент» в пользу денежные средства в счет уменьшения покупной цены квартиры в размере 327929 руб. 32 коп., неустойку за просрочку уплаты стоимости устранения недостатков в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 5 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, расходы по оплате услуг эксперта в сумме 40000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей, почтовые расходы в размере 112 руб. 14 коп.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов, в удовлетворении — отказать.

Взыскать с АО «А101 Девелопмент» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 8079 руб. 32 коп.

Взыскать с в пользу ООО «Эксперт М» расходы по оплате услуг эксперта в размере 16000 рублей.

Взыскать с АО «А101 Девелопмент» в пользу ООО «Эксперт М» расходы по оплате услуг эксперта в размере 24000 рублей.

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

Судья:

Кравченко С

