

РЕШЕНИЕ СУДА
Именем Российской Федерации

г. Балашиха Московской области

30 октября 2017 г.

Балашихинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Лебедева Д.И.

при секретаре судебного заседания Тонких А.Ю.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к Акционерному обществу «Инвесттраст»

о защите прав потребителя, компенсации убытков по устранению недостатков в квартире, оплате стоимости строительно – технической экспертизы, штрафа, судебных расходов, оплаты услуг представителя, компенсации морального вреда,

Установил:

Истец _____ действуя через своего представителя, обратился в суд с иском к Акционерному обществу «Инвесттраст» (далее – АО «Инвесттраст»), указывая в обоснование иска о том, что 26 января 2015 года был заключен Договор № 50:37/99/12336, участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по адресу (строительный адрес): Москва, НАО, поселение Десновское, вблизи дер. Десна, уч. 50/8, корп. 37. В соответствии с условиями указанного договора ответчик обязан передать ему однокомнатную квартиру расчетной площадью 34,12 кв.м., проектный номер _____ номер на площадке 3, расположенную на 10 этаже секции 2 указанного выше дома. 31 мая 2017 года ООО «Инвестраст» преобразовано в АО «Инвесттраст». До передачи квартиры он ее осмотрел на наличие недостатков, что подтверждается актом технического осмотра от 21 июня 2016 года с указанием перечня замечаний. Замечания не были устранены. В дальнейшем в ходе эксплуатации квартиры также были выявлены недостатки в выполненных ответчиком работах. Выявленные истцом недостатки квартиры являются существенными. 23 ноября 2016 года ответчик был извещен о проведении независимой строительно – технической экспертизы квартиры с целью подтверждения наличия ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков, назначенной на 29 ноября 2016 года, а также пригласил ответчика для участия в ней. В назначенный срок представитель ответчика не явился. По результатам проведенной экспертизы было составлено заключение строительно-технического исследования № 015/2016 от 29 ноября 2016 года, 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 по устранению выявленных в квартире недостатков составляет 196530 рублей. 12 января 2017 года он направил ответчику претензию с требованием компенсировать стоимость убытков по устранению выявленных в квартире недостатков и стоимости проведения строительно – технической экспертизы. 30 января 2017 года ответчик направил ответ на претензию с предложением провести повторную экспертизу для подтверждения наличия дефектов. Ответчик нарушил условия Договора,

устанавливающего обязанность застройщика передать участнику долевого строительства квартиру с качеством, предусмотренным Договором, что повлекло нарушение его прав.

На основании изложенного, истец просил суд уменьшить цену Квартиры по Договору № 50:37/99/12336 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 26 января 2015 года; взыскать в его пользу с ответчика АО «Инвесттраст» в счет уменьшения покупной цены 196530 рублей; неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры в размере 196530 рублей; стоимость проведения строительно – технического исследования квартиры в размере 50000 рублей; расходы на оплату услуг представителя в размере 50000 рублей; моральный вред в размере 50000 рублей; расходы на нотариальное удостоверение доверенности в размере 1200 рублей; почтовые расходы в размере 956 рублей 42 копеек; штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в размере 50% от присужденной суммы (т. 1 л.д. 3-9). Расчет требований представлен с исковым заявлением (т. 1 л.д. 126; 127).

В судебное заседание истец не явился, извещен, действовал через своего представителя.

Его представитель по доверенности (т. 1 л.д. 183, 189; т. 2 л.д. 89; 92) - Ростовцев В.В. иск поддержал, и просил удовлетворить иск по доводам, изложенным в искомом заявлении. Настаивал на удовлетворении иска в полном объеме заявленных требований.

Представитель ответчика – АО «Инвесттраст» по доверенности (т. 1 л.д. 188; 193) – Абросимов М.А. иск не признал, просил отказать в удовлетворении иска по доводам, изложенным в письменном отзыве на исковое заявление (т. 2 л.д. 93-102).

Выслушав мнение представителей сторон, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Исходя из положений ст. 8 ГК РФ, гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности. В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают, в том числе, из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из решений собраний в случаях, предусмотренных законом; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности; вследствие причинения вреда другому лицу.

Защита гражданских прав осуществляется, в том числе, путем присуждения к исполнению обязанности в натуре; возмещения убытков;

взыскания неустойки; компенсации морального вреда; что предусмотрено ст. 12 ГК РФ.

В соответствии со 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).

Как установлено ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину 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 гражданина, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ, вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

В силу ст. 1082 ГК РФ, удовлетворяя требование о возмещении вреда, суд в соответствии с обстоятельствами дела обязывает лицо, ответственное за причинение вреда, возместить вред в натуре (предоставить вещь того же рода и качества, исправить поврежденную вещь и т.п.) или возместить причиненные убытки (п. 2 ст. 15 ГК РФ).

В соответствии со ст. 9 Федерального закона от 26 января 1996 г. № 15 - ФЗ «О введении действие части второй Гражданского Кодекса Российской Федерации», в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК РФ, а также правами, предоставленными потребителю Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

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, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон, ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), который также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 2 ст. 1 указанного Федерального закона, договор участия в долевом строительстве является основанием для привлечения денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

В соответствии со ст. 4 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ, по договору участия в долевом строительстве 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. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Федеральным законом. 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 Федеральным законом.

Как следует из положений ст. 7 названного выше Федерального закона, 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 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, в том числе, соразмерного уменьшения цены договора. Условия

договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. 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. 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. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства. 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 № 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 № 2300-1 «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

Закон РФ от 07 февраля 1992 года № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1), регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах),

просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

В силу ч. 1 ст. 4 названного выше Закона, продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору.

Как предусмотрено ч. 1 ст. 7 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1, потребитель имеет право на то, чтобы товар (работа, услуга) при обычных условиях его использования, хранения, транспортировки и утилизации был безопасен для жизни, здоровья потребителя, окружающей среды, а также не причинял вред имуществу потребителя. Требования, которые должны обеспечивать безопасность товара (работы, услуги) для жизни и здоровья потребителя, окружающей среды, а также предотвращение причинения вреда имуществу потребителя, являются обязательными и устанавливаются законом или в установленном им порядке.

В соответствии с п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке. 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 ст. 15 указанного выше Закона, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно п. 1 ст. 23 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1 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.

В силу ч. 1 ст. 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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 материалам дела.

АО «Инвесттраст» зарегистрировано в установленном законом порядке, является правопреемником ООО «Инвесттраст», что подтверждено выписками из Единого государственного реестра юридических лиц (т. 1 л.д. 128-152; 153-160).

26 января 2015 года стороны заключили Договор № 50:37/99/12336 участия в долевом строительстве, в соответствии с которым ответчик (застройщик) обязался построить в предусмотренный договором срок, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать истцу (участник долевого строительства) объект долевого строительства (т. 1 л.д. 10-21).

В материалы дела представлены разрешение на строительство (т. 1 л.д. 196), разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (т. 1 л.д. 197-202).

25 июня 2016 года стороны подписали передаточный акт, в соответствии с которым ответчик передал истцу квартиру, расположенную по адресу: г. Москва, п. Десеновское, 3-я Нововатутинская улица, д. 13, корп. 1, кв. (т. 1 л.д. 23-24).

В дело также представлен лист осмотра квартиры от 21 июня 2016 года (т. 1 л.д. 22), в котором указано, что принимается квартира с учетом устранения указанных замечаний.

23 ноября 2016 года истец направил в ООО «Инвесттраст» телеграмму с приглашением принять участие в обследовании квартиры (л.д. 25).

Согласно представленного в дело истцом заключения строительно – технического исследования квартиры № 99 по адресу: г. Москва, поселение Десеновское, ул. 3-я Нововатутинская, д. 13, корп. 1, усматривается, что были выявлены несоответствия (строительные дефекты) в выполненных строительно – монтажных и отделочных работах в указанной квартире, а также рассчитана стоимость устранения выявленных строительных дефектов (т. 1 л.д. 26-104).

Дирун М.Н. также представил в дело сведения о направлении ответчику письменной претензии, сведения об иной переписке с ответчиком (т. 1 л.д. 110-112; 113; 114; 115; 116; 117; 118; 119; 120).

По ходатайству представителя ответчика определением суда от 11 сентября 2017 года по делу назначена судебная строительно – техническая экспертиза (т. 1 л.д. 206-209), по результатам которой представлено заключение эксперта № 256-17 от 23 октября 2017 года (т. 2 л.д. 1; 2-86).

Названное заключение эксперта сомнений в его правильности или обоснованности не вызывает, является достаточно ясным и полным, в связи с чем, приобщено судом к материалам гражданского дела в качестве доказательства.

Согласно выводов, изложенных в заключении эксперта № 256-17 от 23 октября 2017 года следует, что качество объекта долевого строительства условиям Договора № 50:37/99/12336 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 26 января 2015 года, заключенного

ООО «Инвесттраст» и соответствует. По результатам произведенных исследований выявлены как соответствия так и несоответствия выполненным внутренним отделочным работ требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. Качество объекта долевого строительства не соответствует требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» и СП 40-107-2003. По результатам натурных исследований выявлено частичное наличие недостатков строительства, в том числе, сведения о которых содержатся в представленном в дело заключении строительно-технического исследования от 29 ноября 2016 года. Имеющиеся недостатки строительства к ухудшению качества данного объекта строительства не привели. Данные недостатки не делают его непригодным для предусмотренного договором использования. Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения выявленных недостатков строительства и их ремонта составляет 99467 рублей. Устранение имевшихся недостатков строительства не проводилось. Цена договора в связи с нарушением обязательных требований, наличием иных недостатков составляет 3513893 рубля (т. 2 л.д. 48-50).

С учетом позиции ответчика относительно указанного заключения эксперта, изложенной в письменном отзыве на исковое заявление и приложениях к нему (т. 2 л.д. 93-98; 99; 100-102), в судебном заседании был допрошен эксперт Алексеев С.П., согласно показаниям которого следует, что все требования были учтены, в том числе, требования при проектировании. Использовалась актуализированная версия СНиП от 1987 года 3.04.01.87. СНиПы и ГОСТы применялись актуальные на дату производства экспертизы. Понятие «дефект» использовалось с точки зрения строительно – технической экспертизы, и равнозначно понятию «недостаток».

Иных доказательств по делу не представлено. Ходатайства лиц, участвующих в деле, судом разрешены.

Представленные по делу доказательства являются относимыми, допустимыми и достоверными, а в их совокупности и взаимной связи достаточными для разрешения гражданского дела.

Оценив представленные доказательства в их совокупности, суд считает установленными следующие фактические обстоятельства гражданского дела.

Дирун М.Н. является собственником жилого помещения – квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, п. Десеновское, 3 – я Нововатутинская ул., 13, кор. 1, кв. . которую приобрел на основании Договора № 50:37/99/12336 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 26 января 2015 года, застройщиком по которому являлось ООО «Инвестраст», правопреемником которого ко дню судебного заседания является АО «Инвестраст».

Как установлено по делу, застройщик передал участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого не соответствует требованиям СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия» и СП 40-107-2003, с частичным наличием недостатков

строительства, которые к ухудшению качества данного объекта строительства не привели. Стоимость работ и материалов, необходимых для устранения выявленных недостатков строительства и их ремонта составляет 99467 рублей. Устранение имевшихся недостатков строительства не проводилось. Цена договора в связи с нарушением обязательных требований, наличием иных недостатков составляет 3513893 рубля.

Поскольку установленный ч. 5 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ и заключенным сторонами договором гарантийный срок для указанного объекта долевого строительства - пять лет не истек, так как объект долевого строительства передан участнику долевого строительства 25 июня 2016 года, а застройщик отказался удовлетворить требования Дирун М.Н. об уменьшении цены договора во внесудебном порядке, истец имеет право предъявить данный иск в суд к ответчику АО «Инвесттраст» в соответствии с ч. 6 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ.

Ответчик не представил суду доказательств, опровергающих доводы истца, и представленные по делу доказательства, исследованные в судебном заседании.

Суд не принимает доводы и ссылку ответчика на п. 5.3 заключенного договора, согласно которого следует, что в случае, если объект построен с недостатками, которые делают его непригодными для предусмотренного договором использования, участник вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, в связи с чем, возможность предъявления иных требований не предусмотрена Договором.

Данные доводы не принимаются судом, поскольку названные условия договора ущемляют права Дирун М.Н., который в силу п. 2 ч. 2 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, по своему выбору вправе потребовать от застройщика соразмерного уменьшения цены договора.

При таких обстоятельствах, нарушенное право Дирун М.Н. на передачу ему застройщиком объекта долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям, подлежит восстановлению путем взыскания в пользу истца с ответчика АО «Инвесттраст» в счет уменьшения цены заключенного сторонами договора денежные средства в размере 99467 рублей.

В остальной части требования истца об уменьшении цены квартиры по договору и взыскании в счет уменьшения покупной цены денежной суммы – в части оставшейся суммы не подлежат удовлетворению.

Учитывая установленную вину ответчика в нарушении прав истца в части исполнения обязательств по договору, поскольку Дирун М.Н. передан объект долевого строительства с указанными выше недостатками строительства,

суд считает требование о взыскании компенсации морального вреда обоснованным.

Исходя из фактических обстоятельств дела, степени вины ответчика в нарушении прав истца ненадлежащим исполнением обязательств по договору, последствий ненадлежащего исполнения условий договора, известных из материалов дела, суд взыскивает с АО «Инвесттраст» в пользу потребителя компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей. В оставшейся части заявленная компенсация морального вреда взысканию с ответчика не подлежит.

По делу установлено, что ответчик добровольно не удовлетворил требования потребителя о возмещении ему затрат на проведение восстановительного ремонта поврежденного помещения, в связи с чем, согласно п.п. 5 и 6 ст. 13 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1, взысканию с АО «Инвесттраст» в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от взысканной судом суммы, то есть штраф в размере 52233 рубля 50 копеек.

Оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ к взыскиваемым суммам не имеется.

Дирун М.Н. просил суд взыскать в его пользу с ответчика неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры в размере 196530 рублей.

В соответствии с ч. 8 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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 п. 1 ст. 23 Закона от 17.02.1992 г. № 2300-1.

Вместе с этим, названное выше требование истца необоснованно, и не подлежит удовлетворению, поскольку истец не предъявлял к ответчику требования о безвозмездном устранении недостатков в разумный срок, предъявив к АО «Инвесттраст» требование о соразмерном уменьшении цены договора. Доказательств обратного суду не представлено.

Истец понес расходы на оплату услуг представителя по договору № ОУ 29/11/2016 на оказание юридических услуг от 29 ноября 2016 года (т. 1 л.д. 121-124) в размере 50000 рублей, что надлежащим образом подтверждено (т. 1 л.д. 125). В дело также представлены организационные документы в отношении представителя истца – ООО «Регион-Восток» (т. 1 л.д. 161; 162; 163-175; 176-182).

В соответствии с ч. 1 ст. 100 ГПК РФ, исходя из объема заявленных требований, цены иска, сложности дела, объема оказанных представителем услуг, времени, необходимого на подготовку им процессуальных документов, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на оплату услуг

представителя в размере 20000 рублей, который является разумным. В оставшейся части указанные расходы взысканию с ответчика не подлежат.

Истец понес расходы на проведение строительно – технического исследования квартиры в размере 50000 рублей, что надлежащим образом подтверждено (т. 1 л.д. 105-108; 109). Вместе с этим, названное заключение частично опровергнуто заключением эксперта, данным по результатам производства назначенной судом по делу экспертизы.

Учитывая изложенное, в соответствии со ст. 98 ГПК РФ пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований суд взыскивает с ответчика в пользу истца указанные расходы в размере 25500 рублей. В оставшейся части указанные расходы не подлежат взысканию с ответчика.

Дирун М.Н. заявил требование о взыскании в его пользу с ответчика почтовых расходов в размере 956 рублей 42 копейки, которое подлежит удовлетворению частично.

Вместе с этим, необходимыми расходами истца являются почтовые расходы в сумме 147 рублей 54 копейки (т. 1 л.д. 113), понесенные на отправку претензии о соразмерном уменьшении цены договора. Иные расходы, понесенные истцом на услуги почтовой связи, необходимыми не являются, в связи с чем, взысканию с ответчика не подлежат.

Требование истца о взыскании с ответчика расходов на нотариальное удостоверение доверенности в размере 1200 рублей не подлежит удовлетворению, поскольку доверенность 77АВ2381544 (т. 1 л.д. 183; 189; т. 2 л.д. 89) выдана представителям не только для участия в данном конкретном гражданском деле, но также и для представления интересов истца в различных государственных органах и учреждениях, коммерческих организациях.

Иных требований по данному гражданскому делу не заявлено.

Таким образом, по указанным выше основаниям, рассматриваемый иск подлежит удовлетворению частично.

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

РЕШИЛ:

Иск к Акционерному обществу «Инвесттраст» о защите прав потребителя, компенсации убытков по устранению недостатков в квартире, оплате стоимости строительно – технической экспертизы, штрафа, судебных расходов, оплаты услуг представителя, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с Акционерного общества «Инвесттраст» в пользу
в счет уменьшения цены Договора № 50:37/99/12336
участия в долевом строительстве многоквартирного дома, заключенного
26 января 2015 года ООО «Инвесттраст» и , денежные средства
в размере 99467 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей,
штраф в размере 52233 рубля 50 копеек, расходы, понесенные на оплату услуг
представителя в размере 20000 рублей, на проведение строительно-
технического исследования квартиры в размере 25500 рублей, на услуги

почтовой связи в размере 147 рублей 54 копейки, а всего взыскать 202348 рублей 04 копейки.

В удовлетворении оставшейся части заявленных исковых требований: о взыскании неустойки за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры в размере 196530 рублей, о взыскании расходов на оплату услуг представителя в оставшейся части, о взыскании расходов на проведение строительно-технического исследования квартиры в оставшейся части, о взыскании расходов на услуги почтовой связи в оставшейся части, о взыскании расходов на нотариальное удостоверение доверенности в размере 1200 рублей – отказать.

Взыскать с Акционерного общества «Инвесттраст» в доход бюджета г.о. Балашиха Московской области государственную пошлину в размере 3184 рубля.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Балашихинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Решение принято судом в окончательной форме 30 ноября 2017 г.

Судья

Подлинник решения находится в материалах гражданского дела № 2-5059/2017.

Решение не вступило в законную силу

Судья:

Секретарь:



Д.И. Лебедев

Д.И. Лебедев