

КОПИЯ ВЕРНА

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 июня 2018 года Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи С.О.Кравченко при секретаре Кулачкине А.М.

рассмотрев в судебном заседании гражданское дело № 2-1628/18 по иску
к ООО «Олета» об уменьшении покупной цены квартиры и
взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены, компенсации морального вреда,
взыскании неустойки, судебных расходов, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с суд с требованиями к ООО «Олета» об уменьшении покупной цены квартиры и с учетом уточненных требований просил о взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены в размере 556 514 рублей 00 коп., компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, взыскании неустойки за нарушение сроков устранения недостатков в размере 556514 рублей, расходов по оплате услуг эксперта в размере 40 000 рублей, расходов по оплате услуг представителя в размере 50 000 рублей, нотариальных расходов в размере 1400 рублей, почтовых расходов в размере 543,74 рубля, а также штрафа за неисполнение требований потребителя в добровольном порядке.

В обоснование исковых требований указал, что 18.04.2014г. между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: г.Москва, НАО, пос.Внуковское, дер.Рассказовка, кв

24.11.2014г. между ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и истцом было заключено Соглашение №Рас/5Ф/1/78 об уступке права требования по Договору на двухкомнатную квартиру общей проектной площадью жилого помещения 63,60 кв.м., проектный номер , номер на площадке 2, 20 этаж секции 1 жилого дома.

Согласно п.2.1 Соглашения об уступке права цена квартиры составила 8 517 867 руб. 00 коп., в том числе стоимость имущественных прав в размере 3 981 360 рублей.

20.11.2016г. истец в присутствии представителя ответчика произвел осмотр квартиры, неудовлетворительное состояние которой было подтверждено дефектовочным актом. Срок устранения недостатков установлен не был. В последующем недостатки частично были устранены.

18.01.2017г. ответчик передал, а истец принял квартиру по акту приема-передачи.

В ходе эксплуатации истцом были выявлены недостатки в выполненных застройщиком работах, которые отражены в техническом заключении №40 ОТ 06.12.2017г., выполненном ООО «Центр экспертных заключений».

29.12.2017г. 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 истец и представитель истца поддержали уточненные требования и настаивал на их удовлетворении в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о дне слушания извещен должным образом, представил возражения относительно исковых требований, также просил в случае удовлетворения требований снизить размер неустойки, применив положения ст.333 ГК РФ, а также снизить размер штрафа, компенсации морального вреда и судебных расходов.

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

В судебном заседании установлено, что 18.04.2014г. между ООО «Олета» и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: г.Москва, НАО, пос.Внуковское, дер.Рассказовка, кв.

24.11.2014г. между ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» и истцом было заключено Соглашение №Рас/5Ф/1/78 об уступке права требования по Договору на двухкомнатную квартиру общей проектной площадью жилого помещения 63,60 кв.м., проектный номер , номер на площадке 2, 20 этаж секции 1 жилого дома.

Согласно п.2.1 Соглашения об уступке права цена квартиры составила 8 517 867 руб. 00 коп., в том числе стоимость имущественных прав в размере 3 981 360 рублей.

20.11.2016г. истец в присутствии представителя ответчика произвел осмотр квартиры, неудовлетворительное состояние которой было подтверждено дефектовочным актом. Срок устранения недостатков установлен не был. В последующем недостатки частично были устранены.

В соответствии с п. 6 ст. 8 ФЗ № 214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» от 30.12.2004 года, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи). При этом риск случайной гибели объекта долевого строительства признается перешедшим к участнику долевого строительства со дня составления предусмотренных настоящей частью одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения в соответствии с частью 4 настоящей статьи либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

В соответствии с п. 4 ст. 8 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" застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого

строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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 соответствии с требованиями п.1 ст. 4 и п.1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», истец вправе требовать устранения недостатков выполненной работы и уменьшения покупной цены квартиры, в виду наличия недостатков.

Для проверки доводов истца, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. В соответствии с выводами эксперта, не доверять которым у суда оснований не имеется, в квартире истицы при проведении строительных работ допущены несоответствия проектной документации, а также наличие недостатков в части качества внутренней отделки квартиры и отдельных элементов. Указанные недостатки, по мнению эксперта, являются не существенными, но приводят к ухудшению качества квартиры. Стоимость работ по устранению недостатков определена экспертом в размере 556514 рублей.

Таким образом, суд приходит к выводу, что сумма в размере 556514 рублей подлежит взысканию в пользу истца в полном объеме.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Для физических лиц данной нормой установлена двойная ставка.

В пункте 23 «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 в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки

строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

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 одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с требованиями п.1 ст. 4 и п.1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», истец вправе требовать устранения недостатков выполненной работы и уменьшения покупной цены квартиры, в виду наличия недостатков.

Для проверки доводов истца, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. В соответствии с выводами эксперта, не доверять которым у суда оснований не имеется, в квартире истицы при проведении строительных работ допущены несоответствия проектной документации, а также наличие недостатков в части качества внутренней отделки квартиры и отдельных элементов. Указанные недостатки, по мнению эксперта, являются не существенными, но приводят к ухудшению качества квартиры. Стоимость работ по устранению недостатков определена экспертом в размере 556514 рублей.

Таким образом, суд приходит к выводу, что сумма в размере 556514 рублей подлежит взысканию в пользу истца в полном объеме.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Для физических лиц данной нормой установлена двойная ставка.

В пункте 23 «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 в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки

случае.

Принимая во внимание факт неисполнения требований потребителя, отсутствие сведений о наступлении для истицы 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 10 000 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 50 000 рублей.

В соответствии с требованиями п.1 ст. 4 и п.1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей», истец вправе требовать устранения недостатков выполненной работы. Таким образом, учитывая, что заключением судебной строительно-технической экспертизы ООО «Эксперт М» установлено, что в результате обследования экспертом определено, что работы, произведенные ООО «Олета» по строительству объекта долевого строительства в виде спорной квартиры, имеют несоответствия имеющейся проектной документации по строительству жилого многоквартирного дома, а также условиям договора участия в долевом строительстве. Стоимость работ по устранению указанных недостатков в ценах, действующих в Москве и области на 10.05.2018г. составляет 556514 рублей, суд считает указанная сумма подлежат взысканию в полном объеме.

В соответствии с требованиями ст. 100 ГПК РФ, принимая во внимание требования разумности и справедливости, объем и сложность дела, период его рассмотрения, а также стоимость работ за оказание аналогичных услуг, суд полагает, что в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 рублей.

В силу требований ст. 98 ГПК РФ, в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг эксперта в размере 40 000 рублей, а также почтовые расходы в размере 543 рубля 74 коп.

Руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ суд

РЕШИЛ:

Исковые требования

– удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Олета» в пользу истца денежные средства в счет уменьшения покупной цены квартиры в размере 556514 рублей, неустойку за просрочку устранения недостатков в размере 100 000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 25 000 рублей, расходы по оплате услуг эксперта в сумме 40 000 рублей, а также почтовые расходы в размере 543 руб. 74 коп.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов, в удовлетворении – отказать.

Взыскать с ООО «Олета» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 10265 руб. 14 коп.

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

Судья:

Кравченко С.О.

