

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 июня 2019 года Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Кравченко С.О. при секретаре Галстян А. рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1893/19 по иску к ООО «Пригород Лесное» об уменьшении покупной цены квартиры,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился с суд с требованиями к ООО «Пригород Лесное» об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании суммы уменьшения в размере 220 000 рублей, неустойку за просрочку передачи квартиры в размере 57373 руб. 67 коп., 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, нотариальные расходы в размере 1500 рублей, а также почтовые расходы в размере 192 руб. 18 коп.

В обоснование исковых требований указал, что 05.02.2017 года между сторонами был заключен договор №ПРЛ-1/7/379-4241 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, д.Мисайлово.

28.04.2018г. истец принял квартиру по акту приема-передачи. Однако, при принятии квартиры, были обнаружены недостатки и истцом был вызван независимый строительно-технический эксперт. В соответствии с заключением эксперта № 60, выполненным ООО «Центр экспертных заключений», стоимость устранения недостатков составила 220000 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 ООО «Пригород Лесное» в судебном заседании возражал против заявленных требований. Ответчик ссылался на то, что истец уклонялся от принятия квартиры и подписания акта в установленный договором срок, в связи с чем образовалась просрочка, а выявленные недостатки не являются существенными и могли быть устранины ответчиком. Также ответчик просил применить положения ст.333 ГК РФ.

В ходе рассмотрения дела для проверки доводов сторон, судом была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, производство которой было поручено АНО Центр по проведению судебных экспертиз и оценки «Практика».

Суд, выслушав стороны, изучив материалы дела, приходит к следующему.

Судом установлено, что 05.02.2017 года между сторонами был заключен договор №ПРЛ-1/7/379-4241 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, д.Мисайлово.

28.04.2018г. истец принял квартиру по акту приема-передачи. Однако, при принятии квартиры, были обнаружены недостатки и истцом был вызван независимый строительно-технический эксперт. В соответствии с заключением эксперта № 60, выполненным ООО «Центр экспертных заключений», стоимость устранения недостатков составила 220000 рублей.

В соответствии со ст. 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно преамбуле Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" данный Закон 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.

Пунктом 1 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» предусмотрено, что при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми ГК РФ, Законом РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно пп. «в» п. 3 Постановления Пленума при отнесении споров к сфере регулирования Закона «О защите прав потребителей» следует учитывать, что под работой следует понимать действие (комплекс действий), имеющее материально

выраженный результат и совершающее исполнителем в интересах и по заказу потребителя на возмездной договорной основе.

В силу ст. 4 данного Закона продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), качество которого соответствует договору. При отсутствии в договоре условий о качестве товара (работы, услуги) продавец (исполнитель) обязан передать потребителю товар (выполнить работу, оказать услугу), соответствующий обычно предъявляемым требованиям и пригодный для целей, для которых товар (работка, услуга) такого рода обычно используется.

Обязанность застройщика 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, установлено в ч. 1 ст. 7 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".

Права участника долевого строительства в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 указанного Закона обязательных требований, предусмотрены в ч. 2 названной статьи, в силу которой участник долевого строительства, вправе по своему выбору потребовать безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии с условиями договора, объект долевого строительства передается участнику долевого строительства в срок не позднее 28.02.2018 года включительно. Цена квартиры по договору составляет 2011934 руб. 70 коп. Обязанность по оплате стоимости указанной квартиры истцом исполнена своевременно и в полном объеме.

28 апреля 2018г. между сторонами составлен акт приема-передачи объекта долевого строительства. При осмотре квартиры были выявлены ряд существенных строительных недоделок, о чем был 24.03.2018 года составлен акт о несоответствии, что отражено в листе осмотра.

В установленный законом срок недостатки застройщиком не были устранены, в связи с чем истец вынужден был обратиться к специалисту для проведения строительной экспертизы, о чем застройщик был уведомлен истцом.

По результатам проведенной экспертизы были выявлены недостатки, которые допустил застройщик. Стоимость устранения недостатков с учетом стоимости материалов составила 220 000 рублей. С указанным заключением не согласился представитель ответчика.

В целях проверки доводов истца и возражений ответчика, судом по ходатайству ответчика была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно выводам заключения АНО Центр по проведению судебных экспертиз и оценки «Практика», работы, произведенные ООО «Пригород Лесное» по строительству объекта долевого участия – квартиры № дома № 4 по ул. Литературный бульвар мкр.Пригород Лесное д.Мисайлово, с.п.Молоковское Ленинского муниципального района МО, не соответствуют в полной мере

условиям договора долевого участия в строительстве, а также проектной документации, ввиду наличия недостатков, обусловленных СНиП:

- превышение уровня при устройстве напольного покрытия из керамической плитки, наличие «пузырей» и вздутий при оклейке обоев в коридоре, уровень вертикальности стен по всей квартире не соответствует нормативам, фурнитура оконного блока не отрегулирована, штукатурка части стен на лоджии выполнена не качественно, имеются трещины, отклонения по вертикали, устройство напольного покрытия из ламината в общей комнате имеет превышение уровня согласно нормативам.

Полный перечень недостатков, зафиксированных экспертом на момент обследования приведен экспертом в локальной смете. Данные недостатки являются строительными, т.к. причиной их возникновения является нарушение технологии производства наружных и внутренних, в т.ч. отделочных работ.

Экспертом определено, что недостатки, зафиксированные на момент обследования являются значительными и малозначительными, позволяют использовать объект по назначению, но приводят к ухудшению качества квартиры.

Стоимость работ по устранению недостатков, зафиксированных на момент натурного обследования, в ценах, действующих в Москве и области составляет 175 597 руб. 25 коп.

Не доверять данному заключению у суда отсутствуют основания, поскольку данное экспертное заключение соответствует требованиям ФЗ РФ от 31 мая 2001 года №79-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», а также в полном мере соответствует требованиям ст. 86 ГПК РФ, поскольку данная экспертиза была проведена квалифицированным экспертом, обладающим специальными познаниями, длительным стажем работы в экспертной деятельности, выводы эксперта в заключении экспертизы мотивированы и научно обоснованы. Кроме этого, эксперт предупреждался об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 УК РФ, о чем была отобрана подпись эксперта. В то время, как заключение специалиста, представленное истцом не отвечает указанным требованиям. Исследование проводилось в одностороннем порядке, при этом специалист не предупреждался об уголовной ответственности.

Таким образом, суд полагает, что требование истца о взыскании расходов на устранение недостатков, допущенных при строительстве и отделке объекта долевого строительства по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома с ответчика ООО «Пригород Лесное» в пользу истца подлежит частичному удовлетворению в сумме 175597 руб. 25 коп.

Истец просил о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 01.03.2018 года по 28.04.2018 года в размере 57373 руб. 67 коп.

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, обстоятельства, послужившие причиной просрочки, а также поведение истца, которые уклонялся от подписания акта приема-передачи, 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 25000 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 3 000 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 10 000 рублей.

В силу требований ст. 98, 100 ГПК РФ, в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя. Однако учитывая частичное удовлетворение требований, объем и сложность дела, период его рассмотрения, объем оказанной услуги и стоимость аналогичных услуг, суд полагает, в пользу истцы подлежат возмещению расходы в размере 20000 рублей.

В силу положений ст. 98 ГПК РФ, почтовые расходы и расходы по оплате услуг специалиста подлежат удовлетворению пропорционально сумме удовлетворенных требований. Соответственно, в пользу истца подлежат взысканию почтовые расходы в размере 96 руб. 09 коп., и расходы по оплате услуг специалиста в размере 25000 рублей.

Судебные расходы по оплате услуг нотариуса удовлетворению не подлежат, поскольку истцом не приобщен к материала дела оригинал доверенности. Доверенность выдана на срок один год и может быть использована в иных делах, вытекающих из условий ДДУ, в том числе по исполнению настоящего решения.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина пропорционально размеру удовлетворенных требований.

С учетом изложенного, руководствуясь ст. ст.194-199 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования – удовлетворить частично.

Уменьшить цену квартиры по договору № ПРЛ-1/7/379-4241 от 05.02.2017 года на 175597 руб. 25 коп.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в пользу сумму, определенную в счет уменьшения покупной цены договора в размере 175597 руб. 25 коп., неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 01.03.2018 года по 28.04.2018 года в размере 25000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000 рублей, расходы по оплате услуг эксперта в размере 25000 рублей, штраф в размере 10 000 рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей, и почтовые расходы 96 руб. 09 коп.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы на которую следует уменьшить цену договора, неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и

судебных расходов в удовлетворении – отказать.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в доход бюджета Ленинского муниципального района МО госпошлину в сумме 5755 руб. 97 коп.

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

Судья:

Кравченко С.О.

«КОПИЯ ВЕРНА»

Судья

Секретарь суда

« 18 »



Решение вступило в силу
23 января 2018 г.

Судья

Секретарь



www.GARANTY.RU
8 (495) 120-59-98