

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 марта 2019 года

город Видное

Видновский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Ивановой Ю.С.,
при секретаре Броминой Н.В.,
с участием: представителя истца Сифербекова А.С., представителя ответчика Богдановой Ю.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Коневского Виктора Сергеевича к ООО «Пригород Лесное» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены, неустойки, компенсации морального вреда, суммы штрафа и судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ООО Пригород Лесное с требованиями об уменьшении цены квартиры по договору № ПРЛ- 1/12/92-4055И участия в долевом строительстве от 26.01. 2017 г. просит также взыскать в счет уменьшения покупной цены – 470 000 рублей, взыскать неустойку за нарушение срока устранения выявленных недостатков квартиры в размере – 470 000 рублей, взыскать стоимость проведения строительно технического исследования квартиры в размере – 100 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя 30 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, почтовые расходы 189 руб. 94 коп., расходы по оформлению стоимости доверенности – 1400 рублей, и сумму штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

В обоснование иска указав, что 26.01. 2017 г. между ООО Пригород Лесное, (застройщик) и истцом Коневским В.С. (участник), был заключен договор участия в долевом строительстве № ПРЛ – 1/12/92 – 4055 И, по условиям которого участник долевого строительства вправе требовать исполнения застройщиком в отношении объекта долевого строительства со следующими характеристиками – трехкомнатной квартиры, общей площадью 72, 98 кв.м., с номером . по проекту, расположенной на 15 этаже секции 1, многоквартирного жилого дома № 12, по адресу: Московская область Ленинский район с.п. Молоковское, д. Мисайлово и д. Дальние Прудищи.

21.02. 2018 г. застройщик передал, а участник принял квартиру по акту приема передачи.

В ходе эксплуатации квартиры, истцом были выявлены существенные недостатки в выполненных застройщиком работах. Истец уведомил застройщика о проведении 03.09. 2018 г. независимой строительно

технической экспертизы квартиры с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявлении новых скрытых дефектов.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО Центр экспертных заключение, было составлено техническое заключение по результатам проведенной строительно-технической экспертизы по квартире, в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты выполненных строительно монтажных работ в квартире требованиям СНиП.

Стоимость ремонтно восстановительных работ материалов и сопутствующих затрат необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет – 470 000 рублей.

Стоимость проведения экспертизы составила 100 000 рублей.

14.11. 2018 г. истец письменно обратился к ответчику с претензией о добровольной выплате стоимости ремонтно восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, а также стоимости проведенного строительно - технического исследования квартиры.

Ответа на претензию не поступило.

Требования истца основаны на положениях п.2 ч.2 ст. 7 ФЗ № 214-ФЗ, ст. 22, 29 Закона РФ О защите прав потребителей.

Истец также просит о взыскании неустойки, исчисленной за период с 29.12.2018 г. по 17.01. 2019 г. из расчета стоимости квартиры по договору – 4 918 852 руб. 00 коп., и сниженной до 470 000 рублей. Требования основаны на ст. 20 Закона РФ О защите прав потребителей.

Также истец просит о компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов и суммы штрафа.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал, по основаниям изложенным в иске.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения иска возражала, представила письменные возражения суть которых сведена к тому, что квартира являющаяся частью жилого дома прошла государственную приемку и соответствует требованиям предъявляемым к жилым помещениям. Истец не обращался к ответчику с заявлением об устранении недостатков, согласно п. 5.2 договора, а требования истца об уменьшении цены квартиры удовлетворению не подлежат как не основанные на законе. Судебными экспертами не обнаружены недостатки на сумму 470 000 рублей, согласно заключения судебной экспертизы, стоимость устранения недостатков составила 250 905, руб. 60 коп. выводы судебной экспертизы основаны на требованиях обязательного СП 71.13330.2017, которые касаются высококачественной и улучшенной отделки, которые договором не предусмотрены. Требования о взыскании неустойки удовлетворены быть не могут, поскольку требования об уменьшении покупной цены квартиры (цены договора долевого участия) нормы Закона РФ О защите прав потребителей не распространяются. В случае

удовлетворения исковых требований просили о применении ст. 333 ГК РФ, оснований для компенсации морального вреда не имеется.

Суд, выслушав пояснения сторон, исследовав материалы дела, приходит к следующему:

Судом установлено, что 26 января 2017 г. между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № ПРЛ- 1/12/92- 4055И, по условиям которого, застройщик принял на себя обязательство передать участнику квартиру, - объект долевого строительства с выполнением работ по отделке, указанных в приложении № 1 к договору. (п.2.1, 2.2 договора).

Цена договора составила- 4 918 852 руб. 00 коп., и включает в себя возмещение затрат на строительство объекта в размере 82% от цены договора, и стоимость услуг застройщика в размере 18% от цены договора. (п.3.1. договора).

21.02. 2018 г. между участниками договора долевого участия подписан акт приема передачи объекта долевого строительства (л.д. 30-31).

Истцом 07.09. 2018 г. заказаны услуги по проведению строительно-технической экспертизы, стоимость которых составила 100 000 рублей. (л.д. 65- 67, 68).

Согласно результатов технического заключения выполненного ООО Центр Экспертных заключений, (л.д. 32- 64), в квартире по адресу: Московская область д. Мисайлово Пригородное шоссе, д. 10, имеется ряд нарушений строительных норм и правил. Устранение выявленных недостатков возникших по вине исполнителя требует значительных затрат. Предварительная стоимость устранения имеющихся недостатков 470 000 рублей.

В связи с оспариванием стоимости затрат ответчиком, судом была назначена судебная экспертиза.

Согласно заключения эксперта № 2- 943/19 от 11.03. 2019 г. выполненного ОО НЭО, экспертами Родионов М.Н., и Коряковцев Е.А., в квартире № д. 10 ул. Пригородное шоссе, д. Мисайлово, Ленинского района Московской области, выявлено нарушения строительных регламентов, а именно: СП 71. 13330.2017, СП 30.13330.2012.

В результате обследования в помещении квартиры обнаружены следующие недостатки нарушающие нормативные требования: поверхность стен, окрашенная красками имеет отклонение от плоскости превышающее нормативные требования, поверхность стен, оклеенная обоями имеет отклонение от плоскости превышающее нормативные требования, отклонение от горизонтальной плоскости поверхности потолка более 12 м.м., при проверке 2 м. рейкой, на окрашенной поверхности потолка наблюдается пятна неровности, в напольном плинтусе отсутствуют пластиковые уголки, монтаж элементов наличника выполнен с отклонениями от проектного положения, стены оклеенные обоями имеют неровности, нарушение тепловой защиты зданий местах заполнения оконных проемов, на фурнитуре окон отсутствуют заглушки, обнаружены уступы превышающие допустимые

отклонения между смежными плитками, отсутствует теплоизоляция на стояке ГВС и ХВС. Все перечисленные дефекты являются следствием некачественно выполненных строительно-монтажных и отделочных работ.

Стоимость работ по устранению дефектов составила – 250 905 рублей 60 коп.

Отказывая истцу в требованиях об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, суд исходит из того, что соразмерное уменьшение цены представляет собой именно уменьшение уплаченной или подлежащей уплате цены, установленной договором, на стоимость негодных работ. Материалами дела фактически установлен размер стоимости устранения выявленных недостатков.

Частью 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ (здесь и далее нормы закона приведены в редакции, действующей на момент заключения договора участия в долевом строительстве) предусмотрено, 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.

Согласно части 2 статьи 7 данного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 указанной 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.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

Соразмерное уменьшение цены представляет собой именно уменьшение уплаченной или подлежащей уплате цены, установленной договором, на стоимость негодных работ.

Таким образом, исходя из различной правовой природы права на соразмерное уменьшение цены и права на возмещение своих расходов на устранение недостатков, при разрешении требований об уменьшении стоимости работ, требуется доказать какие конкретно работы, некачественные, в то время как, материалами дела подтверждается, что обращаясь к ответчику с настоящим заявлением истец, фактически хотел возместить расходы, в связи с устранением строительных недостатков.

Заявление требования о соразмерном уменьшении установленной цены объекта долевого строительства материалами дела не подтверждается.

Из разъяснений, содержащихся в абз. 2 п. 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.06.2008 N 11 "О подготовке дел к судебному разбирательству", следует, что поскольку основанием иска являются фактические обстоятельства, то указание истцом конкретной правовой нормы в обоснование иска не является определяющим при решении судьей вопроса о том, каким законом следует руководствоваться при разрешении дела.

Таким образом, определение и применение норм права, относящихся к правоотношениям сторон спора, входит в компетенцию суда при принятии решения.

В связи с чем, исходя из предмета и оснований заявленного иска, суд считает возможным применить при рассмотрении настоящего спора, положения статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", предусматривающей, что 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, согласно пункту 3 части 2 той же статьи, потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суд исходит из того, что переданный истцу объект долевого строительства не соответствует требованиям строительных норм и правил, проектно-сметной документации и другим требованиям нормативных документов, названные выше недостатки выявлены в течение гарантийного срока и не могут являться следствием нормального износа и неправильной эксплуатации квартиры истцом.

Вместе с тем, с учетом установленных обстоятельств и приведенных норм права, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов на устранение строительных недостатков, поскольку их наличие и вина застройщика в их возникновении подтверждены материалами дела и не оспорены ответчиком.

Согласно статьям 55, 86 Гражданского кодекса Российской Федерации, экспертное заключение является одним из видов доказательств по делу.

Суд считает, что при определении размера подлежащих возмещению расходов, необходимо принять во внимание как одно из доказательств по делу экспертное заключение выполненное ООО НЭО, поскольку оно

отвечает требованиям относности и допустимости доказательств по делу, содержит сведения о квалификации экспертов в области строительства, сведения о том, что он был предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложной экспертизы, описание исследования и подробные выводы по результатам исследования.

Отклоняя требования истца о взыскании неустойки, суд исходит из того, что истцом требований о выплате стоимости устранения выявленных дефектов или об их устранении ответчику не предъявлялось.

В соответствии с частью 9 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 настоящим Федеральным законом.

Таким образом, в случае неисполнения застройщиком требования участника о безвозмездном устраниении недостатков объекта долевого строительства подлежат применению нормы Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей", устанавливающие санкции за несвоевременное устранение недостатков товара, в части не урегулированной специальным законом.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "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 продавец (индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснено, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Согласно направленной истцом в адрес ответчика претензии (л.д. 69), истец ставил перед ответчиком вопрос об уменьшении стоимости выполнения ремонтно – восстановительных работ. Требований об устранении выявленных недостатков, или выплате стоимости выявленных в результате осмотра недостатков истец ответчику не предъявлял, а при таких обстоятельствах, оснований для взыскания неустойки не имеется.

В силу ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, регулирующими отношения в области защиты прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Таким образом, суд, приходит к выводу о том, что факт нарушения прав истца как потребителя со стороны застройщика установлен, и взыскивает с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда, учитывая при этом требованиям разумности и справедливости, в размере 10 000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-1 "О защите прав потребителей" при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 17 от 28 июня 2012 г. "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" 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).

Суд учитывает тот факт, что истец в претензии ставил вопрос об уменьшении покупной цены. Однако, с учетом рассмотрения дела в суде, с учетом того, что на день рассмотрения спора ответчику было уже понятно и известно о наличии в объекте переданном истцу строительных недостатков, учитывая что ответчиком добровольно истцу не были выплачены денежные средства в счет стоимости устранения недостатков, и в том числе не предложены меры по устранению выявленных недостатков, суд считает возможным взыскать штраф с ответчика в пользу истца, расценив его действия как не устранение в добровольном порядке нарушения прав потребителя.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в пользу денежные средства в размере – 334 479 рублей 40 коп., из которых: 250 905 руб. 60 коп. в счет стоимости устранения строительных недостатков, 10 000 рублей- в счет компенсации морального вреда, 10 000 рублей- сумма штрафа, 53 475 рублей 94 коп. – расходы на оплату заключения эксперта, 10 000 рублей- стоимость услуг представителя, 97 руб. 86 коп. – почтовые расходы.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в пользу ООО Независимая экспертная организация (ИНН 500 31 29428) денежные средства в размере 82 390 рублей - за проведение экспертизы.

В удовлетворении остальной части исковых требований в заявлении размере - отказать.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в доход местного бюджета Ленинский муниципальный район Московской области госпошлину в сумме – 6 609 рублей 05 коп.

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

Мотивированное решение изготовлено 22 марта 2019 г.

Федеральный судья

Иванова Ю.С.

