

РЕШЕНИЕ  
Именем Российской Федерации

04 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  
Скрябиной Е.Н.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску  
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 - 1/1/750 -  
226 И участия в долевом строительстве от 05.02. 2016 г. просит также  
взыскать в счет уменьшения покупной цены 378 912 рублей 49 коп., взыскать  
неустойку за нарушение срока устранения выявленных недостатков квартиры  
в размере 378 912 рублей 49 коп., взыскать стоимость проведения  
строительно технического исследования квартиры в размере 75 000 рублей,  
расходы на оплату услуг представителя 50 000 рублей, компенсацию  
морального вреда в размере 50 000 рублей, почтовые расходы 951 руб. 95  
коп., и сумму штрафа за недовольство в добровольном порядке  
требований потребителя.

В обоснование иска указав, что 05.02. 2016 г. между ООО Мегагород (после  
реорганизации ООО Пригород Лесное, (застройщик) и истцом  
\_\_\_\_\_. (участник), был заключен договор участия в долевом строительстве №  
ПРЛ - 1/1/750 /226 И, по условиям которого участник долевого  
строительства вправе требовать исполнения застройщиком в отношении  
объекта долевого строительства со следующими характеристиками - 3  
комнатной квартиры, общей площадью 70,50 кв.м., общей площадью с  
учетом балконов и /или лоджий 72, 50 кв.м. с номером \_\_\_\_\_, расположенной на  
13 этаже секции 7, многоквартирного жилого дома № 3, по адресу:  
Московская область Ленинский район с.п. Молоковское, д. Мисайлово мкр.  
Пригород Лесное, Пригородное шоссе.

05.04. 2018 г. и 26.04. 2018 г. истец в присутствии представителя ответчика  
произвел осмотр квартиры, неудовлетворительное состояние которой было  
подтверждено листом осмотра, однако, выявленные недостатки до  
настоящего времени не устранены.

117

28 апреля 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 30.06. 2018 г. независимой строительно технической экспертизы квартиры с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых дефектов.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО Айбекс 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 378 912 рублей 49 коп.

Стоимость проведения экспертизы составила 75 000 рублей.

21.08. 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.

Претензия получена ответчиком 29.08. 2018 г. ответа не поступило.

Требования истица 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 10.06. 2018г. ( с даты подписания акта приема передачи + 545 дней), по 26.10. 2018 г. из расчета стоимости квартиры по договору – 6 076 387 руб. 78 коп., и сниженной до 378 912 рублей 49 коп. 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, уточнив, что просит уменьшить цену квартиры до цены указанной в экспертизе ООО НЭО - 209 511 руб., взыскать в счет уменьшения покупной цены 209 511 руб., неустойку взыскать в размере 209 511 рублей. в остальной части исковые требования оставить без изменения.

Представитель ответчика в судебном заседании против удовлетворения иска возражала, представила письменные возражения суть которых сведена к тому, что согласно судебной экспертизе стоимость производства строительно монтажных работ и отделочных работ составляет 209 511 руб. 60 коп. Однако, работы в помещении туалет, выполнены истцом самостоятельно, поскольку согласно договора долевого участия отдела помещения «туалет» предусмотрена частичная отделка керамической плиткой и покраска, согласно заключения эксперта работы в помещении «туалет» выполнены

частично отделка керамической плиткой, снята плитка, снята покраска стен, и поклеены обои. Таким образом, стоимость устранения недостатков составила 190 641 руб. 60 коп.

Выводы эксперта основаны на требованиях необязательного СП 71.13330.2017, которые касаются высококачественной и улучшенной отделки, что договором не предусмотрено. Требования о взыскания 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 05 февраля 2010 г. между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № ПРЛ- 1/1/750- 226 И по условиям которого, застройщик принял на себя обязательство передать участнику квартиру - объект долевого строительства с выполнением работ по отделке, указанных в приложении № 3 к договору. ( п.2.1 договора).

Цена договора составила 4 371 502 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).

05.04. 2018 г. составлен лист осмотра объекта с указанием выявленных замечаний ( л.д. 33- 39).

26.04. 2018 г. составлен акт комиссионного обследования объекта ( л.д. 40).

28 апреля 2018 г. между участниками договора долевого участия подписан акт приема передачи объекта долевого строительства ( л.д. 41-42).

Истцом 29 июня 2018 г. заказаны услуги по проведению строительно-технической экспертизы. стоимость которых составила 75 000 рублей.

Согласно результатов технического заключения выполненного ООО Айбекс, ( л.д. 44- 81), выявленные в квартире по адресу: Московская область Ленинский район, дер. Мисайлово, Пригородное шоссе, д. 3 кв. , дефекты являются критическими, устранимыми. Согласно сметы стоимость устранения выявленных дефектов составила 378 912 рублей 49 коп. ( л.д. 74).

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

Согласно заключения эксперта № 2- 5839/18 от 27.02. 2019 г. выполненного ОО НЭО, экспертами Родионов М.Н., и Коряковцев Е.А., в квартире № д. 3 ул Пригородное шоссе, д. Мисайлово, Ленинского района Московской области, выявлено нарушения строительных регламентов, а именно: СП 71.13330. 2011, СП 73.13330.2011, СП 2.13130. 2012.

В помещении № 1 коридор – отклонение стены, оклеенной обоями от вертикальной плоскости, отклонение откоса от вертикальной плоскости,



отклонение стены, оклеенной обоями от вертикальной плоскости, в напольном плинтусе отсутствуют пластиковые уголки, в напольном плинтусе отсутствуют пластиковые уголки, отклонение стены, оклеенной обоями, от вертикальной плоскости. В помещении № 5 (комната 1), отклонение стены, оклеенной обоями от вертикальной плоскости, монтаж элементов наличника выполнен с отклонением от проектного положения, стены оклеенные обоями имеют неровности (пузыри, замятины), обнаружены отклонения от плоскости при проверке 2м. рейкой поверхности пола, изделия из ПВХ профиля имеют трещины. Помещение № 4 комната 2, конструкция оконной рамы имеет отклонение от горизонтальной плоскости 2мм, наличники дверей смонтированы с зазорами, на фурнитуре окон отсутствуют заглушки. Помещение № 6 (кухня) – обнаружены уступы превышающие допустимые отклонения между смежными плитками, отклонение стены оклеенной обоями от вертикальной плоскости, отклонение стены оклеенной обоями от вертикальной плоскости, Помещение № 7, (туалет) отклонение стены, оклеенной обоями от вертикальной плоскости, отклонение стены, оклеенной обоями от вертикальной плоскости, отсутствует противопожарная муфта на канализационном стояке, ф. 110мм.

Стоимость работ по устранению дефектов составила - 209 511 рублей 00 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 относимости 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.

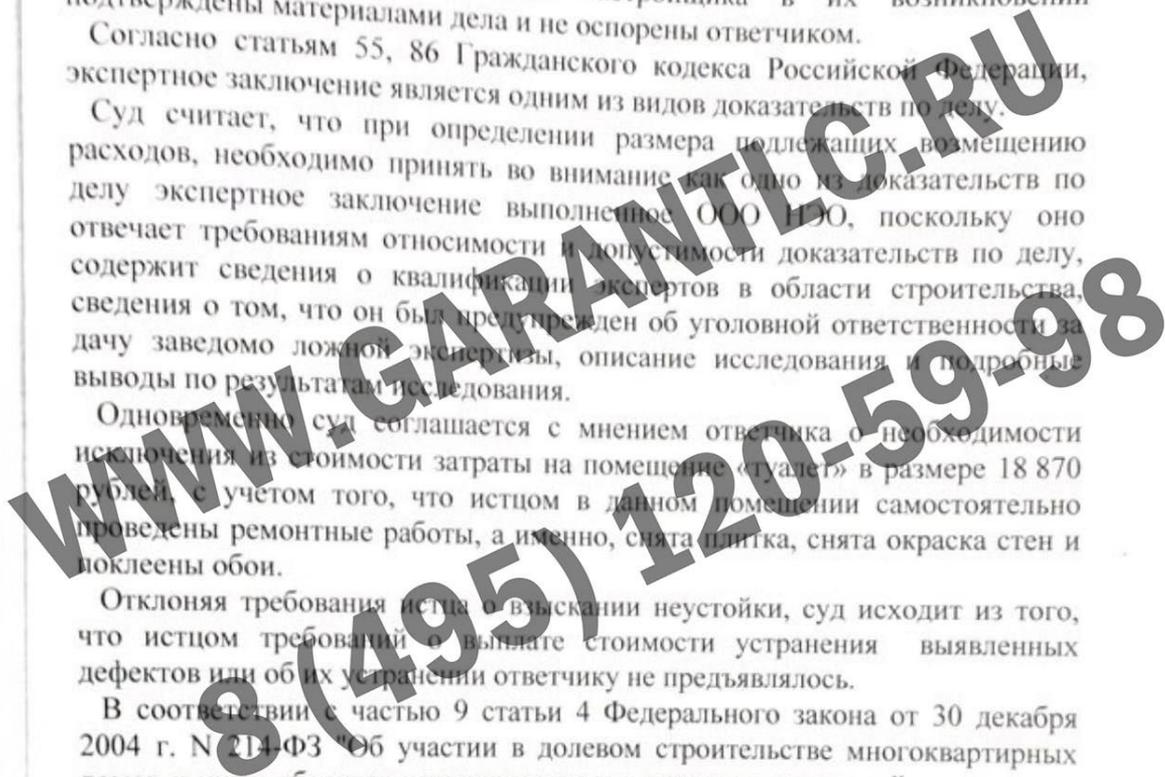
Одновременно суд соглашается с мнением ответчика о необходимости исключения из стоимости затраты на помещение «туалет» в размере 18 870 рублей, с учетом того, что истцом в данном помещении самостоятельно проведены ремонтные работы, а именно, снята плитка, снята окраска стен и поклеены обои.

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 устранении 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 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. 86-88), истец ставил перед ответчиком вопрос об уменьшении стоимости выполнения ремонтно-восстановительных работ. Требования об устранении выявленных недостатков, или вынуде 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 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 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.

Однако, при взыскании суммы штрафа, суд считает возможным применить ст. 333 ГК РФ, учесть несообразность последствий нарушения обязательств ответчика, и причиненными убытками истцу, соотношение неустойки и цены работ, и снизить сумму штрафа до 10 000 рублей.

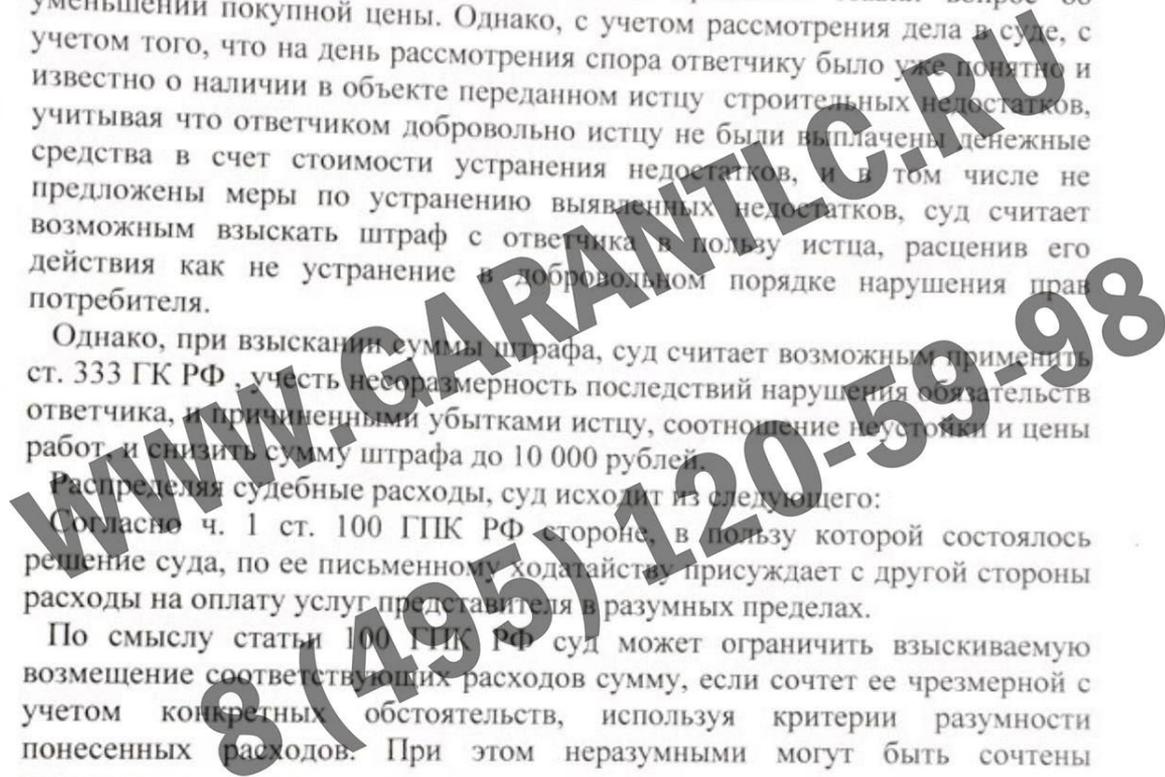
Распределяя судебные расходы, суд исходит из следующего: Согласно ч. 1 ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

По смыслу статьи 100 ГПК РФ суд может ограничить взыскиваемую возмещение соответствующих расходов сумму, если сочтет ее чрезмерной с учетом конкретных обстоятельств, используя критерии разумности понесенных расходов. При этом неразумными могут быть сочтены значительные расходы, не оправданные ценностью подлежащего защите права либо несложностью дела.

С учетом категории дела, принципа разумности и справедливости, суд приходит к выводу о необходимости взыскания с ответчика в пользу истца расходов по оплате услуг представителя в размере – 10 000 рублей. Указанная сумма расходов соразмерна объему защищаемого права.

Распределяя расходы по взысканию стоимости услуг на оплату экспертизы и почтовых расходов, суд в соответствии со ст. 94,98 ГПК РФ, приходит к выводу о взыскании с ответчика 37 726 рублей- в счет стоимости проведенной по делу экспертизы ( 75 000 : 1, 988), где 1,988 = 378 912 ( цена иска) : 190 641( фактически взысканные суммы) и 478, 37 руб. почтовые расходы ( 951, 05: 1, 988).

Согласно ст. 98,94 ГПК РФ с ответчика в пользу ООО НЭО подлежат взысканию расходы в размере 82 390 рублей- стоимость проведенной но не оплаченной ответчиком экспертизы.



Согласно ст. 103 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежит взысканию государственная пошлина.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования 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, - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в пользу денежных средства в размере – 258 846 руб. 33 коп., из которых: 190 641 руб. 60 коп. в счет стоимости устранения строительных недостатков, 10 000 рублей- в счет компенсации морального вреда, 10 000 рублей- сумма штрафа, 37 726 рублей 36 коп. – стоимость услуг эксперта, 10 000 рублей- стоимость услуг представителя, 478 руб. 37 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 заявленном размере - отказать.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в доход местного бюджета Ленинский муниципальный район Московской области госпошлину в сумме – 5 312 рублей 82 коп.

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

Мотивированное решение изготовлено 04 марта 2019 г.

Федеральный судья

Иванова Ю.С.

