

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 мая 2019 года Видновский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Кравченко С.О.
при секретаре Кулачкине А.М.
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1250/19 по иску к ООО «Пригород Лесное» об уменьшении покупной цены и взыскании расходов на устранение недостатков квартиры,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились с суд с требованиями к ООО «Пригород Лесное» об уменьшении покупной цены и взыскании стоимости устранения строительных недостатков в размере 350000 рублей, неустойки за просрочку передачи квартиры в размере 41281 руб. 35 коп., неустойки за просрочку исполнения требования и возврате денежных средств в размере 350 000 рублей, 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 1600 рублей, а также почтовые расходы в размере 377 руб. 68 коп.

В обоснование исковых требований указали, что 20.02.2016 года между сторонами был заключен договор №ПРЛ-1/2/264-646И участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, д.Мисайлово, мкр. «Пригород Лесное», ул.Спортивная, дом 1.

04.04.2018г. истцы приняли квартиру по акту приема-передачи. В последующем были обнаружены недостатки и истцами был вызван независимый строительно-технический эксперт. В соответствии с заключением эксперта № 19, выполненным ООО «Центр экспертных заключений», стоимость устранения недостатков составила 350000 рублей.

Истцы письменно обратились к ответчику с претензией о досудебной выплате стоимости восстановительного ремонта, претензия ответчиком получена, однако ответа истцом не получено.

Учитывая изложенное, истцы были вынуждены обратиться в суд.

В судебном заседании представитель истцов поддержал заявленные требования и настаивал на их удовлетворении в полном объеме, просил взыскать расходы на устранения недостатков исходя из первичного заключения специалиста, в размере 350 000 рублей, а также неустойку, компенсацию морального вреда, штраф и расходы, связанные с рассмотрением дела.

Представитель ООО «Пригород Лесное» в судебном заседании представил возражения на исковое заявление, в которых просил отказать в удовлетворении заявленных требований. Ответчик ссылался на то, что истцы не обращались к ответчику для составления акта о наличии недостатков, квартира была осмотрена истцами и без претензий по её качеству передана по акту приема-передачи. Просят применить положения ст.333 ГК РФ. Считают, что требования истца о взыскании денежных средств в счет компенсации расходов на оплату услуг эксперта удовлетворению не подлежат, т.к.

отсутствуют надлежащие доказательства их несения, как и доказательства оплаты юридических услуг.

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 20.02.2016 года между сторонами был заключен договор №ПРЛ-1/2/264-646И участия в долевом строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, д.Мисайлово, мкр. «Пригород Лесное», ул.Спортивная, дом 1.

04.04.2018г. истцы приняли квартиру по акту приема-передачи. В последующем были обнаружены недостатки и истцами был вызван независимый строительно-технический эксперт. В соответствии с заключением эксперта № 19, выполненным ООО «Центр экспертных заключений», стоимость устранения недостатков составила 350000 рублей.

В соответствии с п. 5.1 договора долевого участия в строительстве ПРЛ-1/2/264-6469И от 20.02.2016 года качество объекта, который будет передан Застройщиком Участнику долевого строительства, должно соответствовать строительным нормам и правилам, техническим регламентам, проектной документации, а также иным требованиям технических и градостроительных регламентов, иным обязательным требованиям, а также Договору.

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 (работа, 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 2 670 944 рубля. Обязанность по оплате стоимость указанной квартиры истцом исполнена своевременно и в полном объеме.

04 апреля 2018г. между сторонами составлен акт приема-передачи объекта долевого строительства. При передаче стороны подтвердили, что квартира находится в состоянии, пригодном для проживания. Однако в ходе эксплуатации выявлены существенные недостатки, допущенные застройщиком.

По результатам проведенной экспертизы были выявлены недостатки, которые допустил застройщик. Стоимость устранения недостатков с учетом стоимости материалов составила 350000 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, проведение которой поручено АНО «Центр по проведению судебных экспертиз и оценки «Практика».

Согласно выводам заключения эксперта Потапова И.А. работы, произведённые ООО «Пригород Лесное» по строительству объекта долевого участия в виде квартиры расположенной по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, д. Мисайлово, мкр. «Пригород Лесное», ул. Спортивная, д. 1, не соответствуют проектной документации по строительству жилого многоквартирного дома, а также условиям договора участия в долевом строительстве.

Застройщиком не соблюдены нормы, регламентирующие качество строительной продукции, содержащиеся в:

- Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений от 30.12.2009 N 384-ФЗ (с изменениями на 2 июля 2013 года);
- Градостроительном кодексе РФ от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 25.12.2018);
- Постановлении Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений";

Кроме того, застройщиком при производстве отделочных работ допущены нарушения СП 71.13330.2017 Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87, что привело к дефектам в отделки квартиры.

В указанной квартире имеются недостатки (дефекты), которые явились следствием строительных работ. Экспертом выявлены следующие недостатки:

1. Устройство напольного покрытия из ламината в общей комнате и спальне имеет превышения уровня;
2. Устройство напольного покрытия из керамической плитки в коридоре и санузле имеет превышения уровня;
3. Оклейка обоями стен выполнена с нарушениями по всей квартире. При визуальном осмотре имеются отслоения обоев от поверхности стен;
4. Устройство наличников дверей проёмов в спальню и в общую комнату имеет дефекты. Экспертом зафиксированы щели между наличником и стеной, не плотные прилегания наличников к стене;
5. Отклонения от вертикали стен па всей квартире;
6. Заделка отверстия гильзы в местах пересечений перекрытий не выполнена;
7. Фурнитура оконных блоков и двери на балкон не отрегулирована;
8. Потолки в общей комнате коридоре имеют дефекты по отделочным работам. На потолке видны полосы, пятна, подтёки;
9. Входная металлическая дверь не имеет глазка;
10. В санузле имеются трещины по стенам;
11. Отопительный прибор в общей комнате установлен не ровно относительно поверхности напольного покрытия;
12. Обрамление технологического отверстия в общей комнате выполнено с дефектами. «Каркас» обрамления не примыкает плотно к стене;

Согласно классификатора дефектов выявленные дефекты относятся либо значительным, либо малозначительным дефектам. Следовательно, они приводят к ухудшению качества квартиры. Однако, наличие их позволяет использовать данный объект по назначению.

Согласно приведенной в исследовательской части заключения сметы, стоимость

устранения недостатков составила 143 760,06 рублей.

У суда отсутствуют основания не доверять указанному заключению, 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, обладающими 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 чём была отобрана подпись эксперта. В то время, как заключение специалиста, представленное истцей не отвечает указанным требованиям. Исследование проводилось в одностороннем порядке, при этом специалист не предупреждался об уголовной ответственности.

Таким образом, суд полагает, взыскать в пользу истцов в равных долях в пользу каждого расходы на устранение недостатков, допущенных при строительстве и отделке объекта долевого строительства по договору №ПРЛ-1/2/264-64БИ долевого участия в строительстве многоквартирного дома от 20.02.2016 года в размере 143 760,06 рублей с ответчика ООО «Пригород Лесное» в соответствии с заключением по судебной строительно-технической экспертизы.

Истец просил о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 01.03.2018 года по 04.04.2018 года в размере 41281 руб. 35 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, а также обстоятельства, послужившие причиной просрочки, 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 в пользу истцов в равных долях в пользу каждого подлежит неустойка за просрочку передачи квартиры за период с 01.03.2018 года по 04.04.2018 года в размере 20000 рублей, неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 50 000 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 истцов в равных долях в пользу каждого 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 в пользу истцов в равных долях в пользу каждого 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 15000 рублей, почтовые расходы в размере 125 руб. 89 коп.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина пропорционально размеру удовлетворенных требований, которая составляет 5737 руб. 60 коп.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования

– удовлетворить частично.

Уменьшить цену квартиры на стоимость устранения недостатков в размере 143760 руб. 06 коп.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» в пользу

в равных долях в пользу каждого сумму расходов на устранение недостатков, допущенных при строительстве и отделке объекта долевого строительства по договору долевого участия в строительстве многоквартирного дома в размере 143760 руб. 06 коп., неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 01.03.2018 года по 04.04.2018 года в размере 20000 рублей, неустойку за нарушение сроков устранения недостатков в размере 50 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 3000 рублей, расходы по оплате услуг эксперта в размере 15000 рублей, штраф в размере 10000 рублей, а также расходы по оплате услуг представителя в размере 15 000 рублей, а также почтовые расходы в размере 125 руб. 89 коп.

В остальной части иска о взыскании оставшейся суммы расходов на устранение строительных недостатков, 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 5737 руб. 60 коп.

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

Судья:

Кравченко С.О.

