

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

05 июня 2019 г.

г. Видное

Видновский городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Смирнова М.В., при секретаре Галстян А.А., с участием представителя истца Клецова М.А. – Сифербекова А.С., представителя ответчика ООО «Пригород Лесное» - Скрыбиной Е.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании иск к ООО «Пригород Лесное» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании неустойки и компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском, в котором просил уменьшить цену объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №ПРЛ-1/13/57-3323ВИ от 21 ноября 2016 г. на 570000 руб. и взыскать с ООО «Пригород Лесное» в пользу истца в счет уменьшения цены объекта долевого строительства денежную сумму в размере 570000 руб., неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков объекта долевого строительства за период с 18 марта 2018 года по 16 января 2019 года в сумме 570000 руб., компенсацию морального вреда в сумме 85000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, стоимость проведения досудебного строительно-технического исследования в сумме 100000 руб., и судебные расходы, состоящие из расходов на оплату услуг представителя в сумме 25000 руб., почтовых расходов в сумме 183,04 руб., расходов на изготовление доверенности в сумме 1400 руб. и государственной пошлины в сумме 700 руб.

В обоснование иска указано, что 21 ноября 2016 г. с истцом заключен Договор участия в долевом строительстве в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово и д. Дальние Пруды, 1 этап строительства, микрорайон 1, квартал 2, д.13, строительный номер

Истец полностью выплатил стоимость объекта долевого строительства, которая составила 4704387,93 руб.

Объект долевого строительства передан по акту приема-передачи 01 февраля 2018 г., однако в ходе осмотра были установлены недостатки, об устранении которых было заявлено ответчику.

Поскольку недостатки не были устранены, истцы уведомили ответчика о проведении независимой строительно-технической экспертизы и осмотре квартиры.

Согласно заключения эксперта ООО «Ситипроф» стоимость затрат на устранение выявленных недостатков составила 570000 руб.

Истец полагает, что объект долевого строительства передан ему с существенными недостатками и дефектами, в связи с чем просит взыскать с ответчика денежную сумму в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры за период с 18 марта 2018 года по 16 января 2019 года.

В судебном заседании представитель истца иск поддержал по доводам, изложенным в нем.

Представитель ответчика против иска в заявленном размере возражал, представил письменные возражения. Просил снизить размер штрафа, компенсации морального вреда и судебных расходов.

Выслушав стороны, исследовав материалы дела, суд находит иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии с положениями статей 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.

Согласно частям 1 и 2 статьи 3 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее Закон) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома.

Право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на помещение в строящемся многоквартирном доме

Статьей 4 Закона определено, что по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Статьей 7 Закона определено, 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 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 потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Пунктом 10 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №17 от 28 июня 2012 г. «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» установлено, в соответствии с пунктом 9 статьи 4 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" к отношениям, возникающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином в целях приобретения в собственность жилого помещения и иных объектов недвижимости исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной данным законом.

Судом установлено, что 21 ноября 2016 г. с истцом заключен Договор участия в долевом строительстве в отношении квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово и д. Дальние Пруды, 1 этап строительства, микрорайон 1, квартал 2, д.13, строительный номер

Истец полностью выплатил стоимость объекта долевого строительства, которая составила 4704387,93 руб.

Объект долевого строительства передан по акту приема-передачи 01 февраля 2018 г., однако в ходе осмотра были установлены недостатки, об устранении которых было заявлено ответчику.

Поскольку недостатки не были устранены, истцы уведомили ответчика о проведении независимой строительно-технической экспертизы и осмотре квартиры.

Согласно заключения эксперта ООО «Ситипроф» стоимость затрат на устранение выявленных недостатков составила 570000 руб.

Судом для определения стоимости выполненных недостатков назначена судебная экспертиза в АНО Центр по проведению судебных экспертиз и оценки «ПРАКТИКА», эксперты которого фактически подтвердили наличие

недостатков в объекте долевого строительства и указали, что стоимость их устранения составляет 306809,62 руб.

Суд полагает, что данная экспертиза является полной, достоверной, научно-обоснованной и кладет ее в основу решения.

Анализируя вышеизложенные нормы права, письменные доказательства и заключение судебной экспертизы, суд приходит к выводу, что объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, а, следовательно, истец имеет право на соразмерное уменьшение цены договора в размере 306809,62 руб.

Кроме того, истец просит взыскать с ответчика неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры за период с 18 марта 2018 года по 16 января 2019 года.

Вместе с тем, суд обращает внимание, что истцом выбран иной способ восстановления нарушенного права, а именно уменьшение покупной цены, а не устранение строительных недостатков, а, следовательно, оснований для взыскания неустойки за нарушение сроков устранения выявленных строительных недостатков не имеется.

В силу ст. 15 Закона «О защите прав потребителей» определено, что моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Согласно ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Суд полагает, что истцу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, руководствуясь принципами разумности и справедливости, полагает, что его сумма должна быть уменьшена до 5000 руб..

В соответствии с пунктом 6 ст. 13 Закона РФ №2300-1 от 7 февраля 1992 г. «О защите прав потребителей» определено, что 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.

Пунктом 46 вышеуказанного Пленума определено, что 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).

Поскольку судом удовлетворено требование потребителя в связи с нарушением его прав на сумму 311809,62 руб., то с ответчика также надлежит взыскать штраф в пользу каждого из истцов в размере 155904,81 руб.

Вместе с тем, принимая во внимание баланс прав и интересов сторон, недопущение неосновательного обогащения одной из сторон, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает возможным уменьшить штраф до 60000 руб.

Поскольку для определения стоимости устранения строительных недостатков истцу требовалось проведение досудебного исследования, однако стоимость устранения недостатков в нем завышена, а также принимая во внимание частичное удовлетворение иска и явно завышенную стоимость досудебного исследования, суд полагает возможным взыскать данные расходы с ответчика частично в сумме 25000 руб.

Согласно ч.1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а

ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Частью 1 ст.100 ГПК РФ определено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Пунктами 11, 12 и 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» определено, что в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статьи 2, 35 ГПК РФ, статьи 3, 45 КАС РФ, статьи 2, 41 АПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ).

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ, статьи 111, 112 КАС РФ, статья 110 АПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Разумность судебных издержек на оплату услуг представителя не может быть обоснована известностью представителя лица, участвующего в деле.

В обоснование понесенных расходов истцом представлены договоры на оказание юридических услуг и платежные документы на оплату услуг представителя на общую сумму 25000 руб.

Вместе с тем, руководствуясь принципами разумности и справедливости, с учетом частичного удовлетворения иска, исходя из сложности гражданского дела, объема оказанных представителем услуг, продолжительности рассмотрения дела, времени, необходимого на подготовку им процессуальных документов, суд полагает, что заявленная сумма расходов на оплату услуг представителя является чрезмерной и завышенной, не соответствующей степени участия представителя при рассмотрении гражданского дела, не обеспечивает необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей сторон, а потому должна быть уменьшена до 10000 руб.

С учетом частичного удовлетворения иска также подлежат взысканию с ответчика частично и почтовые расходы, пропорционально удовлетворенной части иска в сумме 77, 63 руб.

Так как уплата ответчиком государственной пошлины была обусловлена необоснованным заявлением требованием о взыскании неустойки (в противном случае был бы освобожден от нее), суд полагает, что оснований для ее взыскания не имеется.

Пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» определено, что расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Поскольку из доверенности не усматривается на представление интересов в каком конкретно деле она выдана и кроме того, доверенность в оригинале в материалы гражданского дела истцом не представлена, что не исключает ее использование в другом судебном процессе при рассмотрении другого дела и взыскании судебных издержек на ее оформление, суд приходит к выводу об отказе во взыскании судебных расходов на изготовление доверенности.

Согласно ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В соответствии с абзацем 24 статьи 50, пунктом 2 статьи 61.1 Бюджетного кодекса РФ государственная пошлина (по нормативу 100 процентов) по делам, рассматриваемым судами общей юрисдикции, мировыми судьями (за исключением Верховного Суда Российской Федерации) подлежит зачислению в бюджеты муниципальных районов.

При этом в силу пункта 3 статьи 333.18 НК РФ государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия.

Таким образом с ответчика в бюджет муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области надлежит взыскать государственную пошлину, от которой был освобожден истец, пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в сумме 6268.10 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Иск _____ удовлетворить частично.

Уменьшить цену объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №ПРЛ-1/13/57-3323ВИ от 21 ноября 2016 г. на 306809,62 руб.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» ИНН 7725790379 в пользу _____ в счет уменьшения цены объекта долевого строительства денежную сумму в размере 306809,62 руб., компенсацию морального вреда в сумме 5000 руб., стоимость проведения досудебного

строительно-технического исследования в сумме 25000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 60000 руб. и судебные расходы, состоящие из расходов на оплату услуг представителя в сумме 10000 руб. и почтовых расходов в сумме 71,63 руб.

Взыскать с ООО «Пригород Лесное» ИНН 7725790379 в бюджет муниципального образования Ленинский муниципальный район Московской области государственную пошлину в сумме 6268.10 руб.

В удовлетворении иска в части взыскания остальной части денежной суммы в счет уменьшения цены объекта, компенсации морального вреда, судебных расходов, неустойки за нарушение сроков устранения выявленных недостатков объекта долевого строительства - отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья

Смирнов М.В.

«КОПИЯ ВЕРНА»

Судья _____

Секретарь суда _____

« 04 »

(Ф.И.О. подпись)

