

**РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

25 февраля 2020 года Красногорский городской суд Московской области в составе: судьи Беловой И.В., при секретаре Красове В.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «Град Олимп» об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены, компенсации морального вреда, взыскании неустойки,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с исковыми требованиями к ответчику об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании суммы в счет уменьшения покупной цены, компенсации морального вреда, взыскании неустойки.

В обоснование заявленных требований указывает, что 13.10.2017 года между ним и ответчиком заключен договор № ИУ-37(кв)-10/3/2(2) участия в долевом строительстве, предметом которого является участие истца в строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Красногорский район, с.п. Ильинское, вблизи пос. Ильинское-Усово, поз. 37, и получения в качестве результата инвестиционной деятельности в собственность квартиры с условным номером расположенной на 3 этаже секции 10, общей проектной площадью 53,00 кв.м.

25.06.2019 года между истцом и ответчиком подписан передаточный акт и составлен акт осмотра квартиры и оборудования в квартире, согласно которого выявленные в ходе осмотра квартиры строительные недостатки ответчик обязался устранить. Истец указывает, что ответчик принятые на себя обязательства по устранению недостатков строительстве не исполнил, при этом, в процессе эксплуатации жилого помещения истцом выявлены иные недостатки, не оговоренные в акте.

Истец обратился в ООО «Центр экспертных заключений» с целью выявления недостатков строительства, по результатам произведенных исследований составлено техническое заключение, в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Также экспертами составлена локальная смета, согласно которой стоимость ремонтно-строительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения недостатков в квартире, составляет 330 000 рублей.

В связи с изложенным, истец полагает, что вправе требовать пропорционального уменьшения цены договора на стоимость ремонтно-восстановительных работ, а также уплаты неустойки за нарушение сроков исполнения требований потребителя, компенсации морального вреда и штрафа за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя.

На основании изложенного, истец обратился в суд с настоящим иском.

В судебное заседание представитель истца по доверенности Минаков К.А. явился, заявленные требования поддержал. Пояснил, что с требованиями об устраниении выявленных недостатков при направлении претензии не обращались.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещен надлежащим образом. В материалах дела имеются возражения ответчика, согласно которым исковые требования не признает, просит применить ст. 333 ГК РФ.

Выслушав объяснения представителя истца, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, суд считает заявленные требования подлежащими частичному удовлетворению.

В соответствии со 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" 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 I настоящей статьи обязательных требований, приведшими к снижению 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.

Судом установлено, что 13.10.2017 года между истцом и ответчиком заключен договор № ИУ-37(кв)-10/3/2(2) участия в долевом строительстве, предметом которого является участие истца в строительстве многоквартирного дома по адресу: Московская область, Красногорский район, с.п. Ильинское, вблизи пос. Ильинское-Усово, поз. 37, и получения в качестве результата инвестиционной деятельности в собственность квартиры с условным номером расположенной на 3 этаже секции 10, общей проектной площадью 53,00 кв.м.

25.06.2019 года между истцом и ответчиком подписан передаточный акт и составлен акт осмотра квартиры и оборудования в квартире, согласно которого выявленные в ходе осмотра квартиры строительные недостатки ответчик обязался устранить.

Истец обратился в ООО «Центр экспертных заключений» с целью выявления недостатков строительства, по результатам произведенных исследований составлено техническое заключение, в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-

166608

монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Также экспертами составлена локальная смета, согласно которой стоимость ремонтно-строительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения недостатков в квартире, составляет 330 000 рублей.

Как установлено судом, недостатки строительства в добровольном порядке ответчиком не устраниены, в связи с чем суд полагает, что истец вправе требовать соразмерного уменьшения цены договора.

Учитывая, что представленное истцом заключение ответчиком не оспорено, недостатки, обнаруженные истцом в процессе приемки и эксплуатации квартиры, не опровергнуты, суд считает возможным положить в основу решения суда данное заключение, удовлетворив требования истца об уменьшении покупной цены квартиры, взыскав с ответчика 330 000 рублей в счет уменьшения цены договора.

Судом установлено, что истец понес расходы на оплату стоимости проведения строительно-технической экспертизы в размере 8 650 рублей. Учитывая, что заключение досудебной строительно-технической экспертизы принято судом в качестве доказательства по делу и положено в основу решения суда, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы на оплату стоимости проведения строительно-технической экспертизы в размере 8650 рублей.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика неустойки, рассчитанной по правилам п. 1 ст. 23 Закона о защите прав потребителей, в связи с нарушением срока устранения выявленных недостатков квартиры. Суд считает данное требование не подлежащим удовлетворению, поскольку в досудебном порядке такие требования к ответчику не предъявлялись.

В силу ст.150 ГК РФ, жизнь и здоровье, достоинство личности, личная неприкосновенность, честь и добро имя, деловая репутация, неприкосновенность частной жизни, личная и семейная тайна, право свободного передвижения, выбора места пребывания и жительства, право на имя, право авторства, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом. В случаях и в порядке, предусмотренных законом, личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежавшие умершему, могут осуществляться и защищаться другими лицами, в том числе наследниками правообладателя.

Нематериальные блага защищаются в соответствии с настоящим Кодексом и другими законами в случаях и в порядке, ими предусмотренных, а также в тех случаях и тех пределах, в каких использование способов защиты гражданских прав (ст.12) вытекает из существа нарушенного нематериального права и характера последствий этого нарушения.

В соответствии со 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

М.Барсук

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.

Согласно ст.15 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей», 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.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Размер компенсации морального вреда определяется судом независимо от размера возмещения имущественного вреда, в связи с чем, размер денежной компенсации,зыскиваемой в возмещение морального вреда, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки. Размер присуждаемой потребителю компенсации морального вреда в каждом конкретном случае должен определяться судом с учетом характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости (п.45).

Учитывая, что истцом не обоснован заявленный ко взысканию размер компенсации морального вреда, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца в счет компенсации морального вреда 8 000 рублей.

Согласно ч.6 ст.13 Закона РФ от 07.02.1992 г. №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 правовой позиции, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 г. №17 «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) (п.46).

Как установлено судом, в добровольном порядке требования истца, заявленные в претензии, ответчиком не удовлетворены, в связи с чем суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя в размере 20 000 рублей, с учетом положений ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со 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.

Судом установлено, что истец понес расходы на составление нотариальной доверенности в размере 1 500 рублей, почтовые расходы в размере 204 рубля 18 копеек.

Суд считает возможным взыскать указанные расходы с ответчика в пользу истца в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 193-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично, взыскать в его пользу с ООО «Град Олимп» в счет уменьшения покупной цены квартиры 330 000 (триста тридцать тысяч) рублей, в счет компенсации морального вреда 8 000 (восемь тысяч) рублей, стоимость проведения строительно-технической экспертизы 8 650 (восемь тысяч шестьсот пятьдесят) рублей, штраф за отказ в добровольном порядке удовлетворить требования потребителя 20 000 (двадцать тысяч) рублей, в счет компенсации расходов на составление нотариальной доверенности 1 500 (одна тысяча пятьсот) рублей, в счет компенсации почтовых расходов 204 (двести четыре) рубля 18 копеек, исковые требования в части взыскания неустойки - оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано в Московский областной суд через Красногорский городской месячный срок.

