

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

30 мая 2019 года

г. Москва

Тушинский районный суд г. Москвы в составе:
председательствующего судьи Колмыковой И.Б.,
при секретаре Аксёновой Е.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-219/19 по
иску к ООО
«Стройкомфорт» о защите прав потребителей,

установил :

обратились в суд с иском к ООО «Стройкомфорт», в порядке ст.39 ГПК РФ уточнив требования просит суд взыскать в равных долях в счет уменьшения покупной цены сумму в размере 376 954 руб., неустойку в размере 376 954 руб., расходы на проведение строительно-технического исследования в размере 25 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 731 руб. 34 коп., штраф в размере 50% от присужденной денежной суммы.

В обоснование требований указано, что 14.02.2015 г. между ООО «Стройкомфорт» и ООО «С/У» был заключен договор № 567/П/1-02-15 участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по адресу: Московская область, г. Звенигород, Нахабинское шоссе, д.1, корпус 1, кв. В соответствии с условиями указанного договора ООО «Стройкомфорт» обязан передать участникам долевого строительства объект долевого строительства - однокомнатную квартиру общей проектной площадью 37,1 кв.м., общей жилой площадью 35,8, расположенную на 12 этаже секции 6 указанного выше дома. Согласно п. 3.1 договора его стороны согласовали стоимость создания (размер долевого участия) объекта долевого строительства в размере 2 170 350 руб. Обязательство по уплате цены договора исполнено истцами своевременно и в полном объеме, что подтверждается актом об исполнении обязательств участниками по договору № 567/П/1-02-15 от 25.03.2015 г. 18.11.2017 г. между истцами и представителем ООО «Стройкомфорт» проведен первичный осмотр квартиры, подписан акт смонтированного технологического оборудования и составлен акт осмотра квартиры. При приемке ОДС были выявлены следующие недостатки: отсутствует электроплита; отсутствует фурнитура окна (кухня); ручка окна имеет скол; трещина в углу по перегородке на кухне; отсутствует фурнитура окна в комнате; отрегулировать межкомнатную дверь; декоративные заглушки смесителя не закреплены; под опорой ванны имеются инородные предметы; угол перегородки в ванной имеет отклонение по вертикали 1,8 см; отклонение дверной коробки С/У 8 мм; шкаф стояков требует регулировки двери и правильной установки ручки; в С/У заделать место прохода трубы ВК; в стояке С/У имеется строительный мусор и трубы с кранами измазаны раствором; места прохода полотенцесушителя выполнены неправильно; пол в кухне имеет перепад 11 мм; отклонение балконной двери по вертикали 6

мм; отклонение перегородки по углам на кухне до 15 мм; неплотное прилегает плинтус везде; сделать уборку квартиры (окна, полы); кабанчик в С/У не закреплен у дверного проема; в полу С/У под плиткой имеются глухие звуки; имеется трещины в С/У в углах примыкания потолка к стенам; имеются отклонения по полу в комнате до 18 мм; окно в комнате имеет отклонение по вертикали 8 мм; откос окна в комнате имеет сколы; дверная коробка кухни имеет отклонение по вертикали. Согласно акту осмотра квартиры от 18.11.2018 г. ООО «Стройкомфорт» обязан устранить выявленные недостатки до 28.11.2017 г, а за 2 рабочих дня до завершения устранения недостатков, ООО «Стройкомфорт» обязан уведомить о факте завершения работ и готовности объекта к приемке. 18.12.2017 г. проведен плановый осмотр квартиры. Ранее выявленные замечания не устранены. Гостиная и подписан акт осмотра квартиры со следующими недостатками: 1. При приемке ОЛС на кухне были выявлены следующие недостатки: инфильтрация наружного воздуха в месте примыкания подоконника к профилю окна с торца у балконной двери; царапина на подоконнике; требуется регулировка левой створки; отсутствует часть накладок на верхней петле левой створки; отсутствуют регуляторы на радиаторах отопления; вмятина на кожухе конвектора (радиатор отопления); закрепить розетку на венткоробе; внешний угол венткороба отклонение от вертикали 14 мм; просадка ламината по периметру; трещины по углам венткороба и на правой фасадной стене от оконного блока; отклонение дверной коробки от вертикали на 6 мм; требуется регулировка двери (задевает за короб); отслоение ламинации на торце двери; перепад пола по горизонту на 13 мм.; 2. При приемке ОЛС на балконе были выявлены следующие недостатки: отсутствует дренажное отверстие для слива воды с балкона; 3. При приемке ОЛС в комнате были выявлены следующие недостатки: пропуск при заделывании нижнего монтажного шва; отсутствует герметизация подоконника к профилю окна; требуется регулировка правой створки; повреждение упл. резинки правой створки; регулировка створок по отношению друг к другу; закрепить ручку правой створки; отсутствует часть накладок на верхней петле правой створки; трещины в нижних частях откосов оконного проема; царапина на подоконнике; вмятина на кожухе радиатора отопления; правый угол фасадной стены отклонение от вертикали 14 мм; просадка ламината по периметру; зазор между выключателем освещения и стеной; отслоение фанеровки двери с двух сторон; гвозди торчат из полотна двери с внешних сторон; регулировка двери (задевает коробку); не загерметизированы трубы отопления в месте прохождения через напольное покрытие; складка на потолочном полотне слева от двери; перепад пола по горизонту 20 мм.; 4. При приемке ОДС в ванной были выявлены следующие недостатки: отсутствует противопожарная муфта на стояке канализации; отсутствует пожарный рукав; отрегулировать дверь сантех. коробки; отсутствует заземление на ванной; отсутствует герметизация ванны по периметру; бухтит напольная плитка рядом с С/У; закрепить бачек С/У; загрязнение С/У (Б/У); 5. При приемке ОДС в коридоре были выявлены следующие недостатки: просадка ламината по периметру; зазор между

розеткой и стеной. Согласно повторному акту осмотра квартиры от 18.12.2017 г. ООО «Стройкомфорт» обязан устранить выявленные недостатки до 27 декабря 2017 года, а за 2 рабочих дня до завершения устранения недостатков, ООО «Стройкомфорт» обязан уведомить о факте завершения работ и готовности объекта к приемке. 29.12.2017 г. ответчик передал, а истцы приняли квартиру по акту приема-передачи объекта долевого строительства. Однако в ходе эксплуатации квартиры истцами были выявлены существенные недостатки в выполненных ООО «Стройкомфорт» работах. 07.03.2018 г. участник долевого строительства извещением уведомил ООО «Стройкомфорт» о проведении независимой строительно-технической экспертизы квартиры с целью подтверждения выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков, назначенной на 19.03.2018 г. в 11:00 часов, а также пригласил ООО «Стройкомфорт» для участия в ней. В назначенный срок для проведения строительно-технической экспертизы квартиры ООО «Стройкомфорт» не явился. По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» было составлено заключение эксперта № 53 от 06.04.2018 г., в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ в квартире требованиям СНиП. Согласно локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 234 712 руб. 62 коп. 16 мая 2018 г. истцы письменно обратились к ООО «Стройкомфорт» с претензией о добровольной (внесудебной) выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, а также стоимости проведенного строительно-технического исследования квартиры. Согласно отчета об отслеживании отправления ФГУП «Почта России» претензия истцов была получена ответчиком 24.05.2018 г., однако до настоящего момента ответа на нее истцу не поступало.

Представитель истцов Минакова К.А., действующая на основании доверенности, в судебном заседании поддержала уточненные требования с учетом проведенной экспертизы в полном объеме.

Ответчик в судебное заседание не явился, извещен, представил отзыв на заявленные требования в котором просил снизить размер неустойки и штрафа ссылаясь на ст.333 ГК РФ, в удовлетворении требований о компенсации морального вреда, расходов по оплате услуг представителя, расходов по оплате проведенного исследования, отказать в полном объеме.

Суд, выслушав явившихся участников процесса, исследовав письменные материалы дела, оценив доказательства по делу в их совокупности приходит к следующему.

Согласно ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий, при этом, не допускаются.

В соответствии с п. 1. ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. 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 соответствии со ст.7. 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»:

1. 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

2. 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения иены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков».

В соответствии со ст. 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 30.12.2004 г. в случаях, когда одной из сторон в обязательстве является гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) для личных бытовых нужд, такой гражданин пользуется правами стороны в обязательстве в соответствии с ГК Российской Федерации, а так же правами, предоставленному потребителю Законом РФ «О защите прав потребителей» и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами.

В соответствии с п. 1 ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителей» 07.02.1992 г. потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги)

Согласно ст. 22. Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 г. требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

Установлено, что 14.02.2015 г. между ООО «Стройкомфорт» и
был заключен договор № 567/П1/1-02-15
участия в долевом строительстве жилого комплекса, расположенного по
адресу: Московская область, г. Звенигород, Нахабинское шоссе, д.1, корпус
1, кв.

В соответствии с условиями указанного договора ООО
«Стройкомфорт» обязан передать участникам долевого строительства объект
долевого строительства - однокомнатную квартиру общей проектной
площадью 37,1 кв.м., общей жилой площадью 35,8, расположенную на 12
этаже секции 6 указанного выше дома.

Согласно п. 3.1 договора его стороны согласовали стоимость создания
(размер долевого участия) объекта долевого строительства в размере 2 170
350 руб.

Обязательство по уплате цены договора исполнено истцами
своевременно и в полном объеме, что подтверждается актом об исполнении
обязательств участниками по договору № 567/П1/1-02-15 от 25.03.2015 г.

18.11.2017 г. между истцами и представителем ООО «Стройкомфорт»
проведен первичный осмотр квартиры, подписан акт смонтированного
технологического оборудования и составлен акт осмотра квартиры. При
приемке ОДС были выявлены недостатки.

Согласно акту осмотра квартиры от 18.11.2018 г. ООО
«Стройкомфорт» обязан устранить выявленные недостатки до 28.11.2017 г, а
за 2 рабочих дня до завершения устранения недостатков, ООО
«Стройкомфорт» обязан уведомить о факте завершения работ и готовности
объекта к приемке.

18.12.2017 г. проведен повторный осмотр квартиры. Ранее выявленные
замечания не устранены. Составлен и подписан акт осмотра квартиры со
следующими недостатками.

Согласно повторному акту осмотра квартиры от 18.12.2017 г. ООО
«Стройкомфорт» обязан устранить выявленные недостатки до 27 декабря
2017 года, а за 2 рабочих дня до завершения устранения недостатков, ООО
«Стройкомфорт» обязан уведомить о факте завершения работ и готовности
объекта к приемке.

29.12.2017 г. ответчик передал, а истцы приняли квартиру по акту
приема-передачи объекта долевого строительства.

Однако в ходе эксплуатации квартиры истцами были выявлены
существенные недостатки в выполненных ООО «Стройкомфорт» работах.

07.03.2018 г. истцы уведомили ООО «Стройкомфорт» о проведении
независимой строительно-технической экспертизы квартиры с целью
подтверждения выявленных недостатков и выявления новых скрытых
недостатков, назначенной на 19.03.2018 г. в 11:00 часов, а также пригласили
ООО «Стройкомфорт» для участия в ней. В назначенный срок для
проведения строительно-технической экспертизы квартиры ООО
«Стройкомфорт» не явился.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр
экспертных заключений» было составлено заключение эксперта № 53 от

06.04.2018 г., в котором зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работах в квартире требованиям СНиП. Согласно локальной смете, стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 234 712 руб. 62 коп.

16 мая 2018 г. истцы письменно обратились к ООО «Стройкомфорт» с претензией о добровольной (внесудебной) выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, а также стоимости проведенного строительно-технического исследования квартиры.

Согласно отчета об отслеживании отправления ФГУП «Почта России» претензия истцов была получена ответчиком 24.05.2018 г., однако до настоящего момента ответа на нее истцу не поступало.

Определением суда от 19.12.2018 г. по ходатайству ООО «Стройкомфорт» была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта № 04-03-2019 от 03.04.2019 г. по судебному делу № 2-5850/18 ООО «Суд-эксперт» состояние квартиры, расположенной по адресу: г. Москва, г. Звенигород, Нахабинское шоссе, д.1, корп.1, кв.567 не соответствует требованиям строительных норм и правил. Выявленные дефекты представлены в таблице. Причиной выявленных дефектов является несоблюдение требований нормативной документации при производстве работ. Выявленные дефекты являются устранимыми. Стоимость работ необходимых для устранения выявленных дефектов составляет 376 954 руб. (том 1, л.д.269).

Суд считает возможным руководствоваться заключением судебной строительно-технической экспертизы, поскольку данное заключение отвечает требованиям действующего законодательства, полномочия и квалификация экспертов подтверждены документально, экспертиза проведена экспертами, обладающими специальными знаниями в объеме, требуемом для ответов на поставленные вопросы, было проведено полное и подробное исследование, эксперты предупреждены об уголовной ответственности в соответствии со ст. 307 УК РФ, в связи с чем, сомневаться в его обоснованности у суда оснований не имеется.

Исходя из представленного исследования ООО «Стройкомфорт» нарушил условия договора, устанавливающего обязанность, ООО «Стройкомфорт» передать истцам квартиру с качеством, предусмотренным договором.

Участник долевого строительства вправе предъявлять требования в связи с ненадлежащим качеством квартиры при условии, если такое качество выявлено в период гарантийного срока.

Согласно п. 7.2 договора застройщик установил гарантийный срок на квартиру в течение 5 (пяти) лет со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, а на технологическое и инженерное

28

письменной форме соглашением сторон, эти недостатки должны быть устранены изготовителем (продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) незамедлительно, то есть в минимальный срок, объективно необходимый для их устранения с учетом обычно применяемого способа. Срок устранения недостатков товара, определяемый в письменной форме соглашением сторон, не может превышать сорок пять дней.

За нарушение указанного в ст.20 срока, пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» установлена ответственность в виде неустойки, которую продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки в размере одного процента цены товара.

Размер неустойки (пени) определяется, исходя из цены выполнения работы (оказания услуги), а если указанная цена не определена, исходя из общей цены заказа, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено исполнителем в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование потребителя добровольно удовлетворено не было.

Разрешая требования о взыскании неустойки суд применяя ст.333 ГК РФ, взыскивает с ответчика 100 000 руб., по 50 000 руб. в пользу каждого из истцов.

В силу ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" потребитель вправе требовать компенсации морального вреда в случае нарушения его прав.

Суд, с учетом принципов разумности и соразмерности полагает возможным удовлетворить требования в части компенсации морального вреда в размере 10 000 руб., по 5 000 руб. в пользу каждого из истцов.

Несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя также влечет собой ответственность в виде штрафа в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя (п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей"), который суд снижает на основании ст.333 ГК РФ до 188 477 руб. 00 коп., таким образом в пользу каждого из истцов подлежит взысканию с ООО «Стройкомфорт» 94 238 руб. 50 коп.

Подлежат удовлетворению и требования истцов о взыскании с ответчика почтовых расходов, связанных с направлением досудебной претензии в размере 731 руб. 34 коп., по 365 руб. 67 коп. в пользу каждого.

В силу статьи 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", 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).

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.

Определяя размер денежной суммы, подлежащей взысканию с ответчика, суд, руководствуясь принципом разумности, справедливости, учитывая категорию дела, объем фактически выполненных услуг представителем, полагает необходимым снизить размер расходов на представителя до 25 000 руб., которые подлежат взысканию в пользу Еленского С.О.

Также суд удовлетворяет требования о взыскании расходов на проведение строительно-технического исследования и взыскивает в пользу Еленского С.О. денежные средства в размере 25 000 руб., которые им оплачены ООО «Центр экспертных заключений».

В соответствии с п. 8 ст. 333.20 Налогового Кодекса РФ, ст. 103 ГПК РФ, государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в связи с чем, суд взыскивает с ответчика госпошлину в доход бюджета города Москвы в размере 29 558 руб. 39 коп., учитывая требования материального и нематериального характера.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.193-199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования
к ООО «Стройкомфорт» о защите прав потребителей
удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Стройкомфорт» в пользу
376 954 руб. 00 коп., в равных
долях, по 188 477 руб. 00 коп. в пользу каждого, неустойку 100 000 руб. 00
коп. в равных долях, по 50 000 руб. в пользу каждого, в счет компенсации
морального вреда 10 000 руб. 00 коп., по 5 000 руб. 00 коп. в пользу каждого,
почтовые расходы 731 руб. 34 коп. в равных долях, по 365 руб. 67 коп. в

пользу каждого, штраф в размере 188 477 руб. 00 коп. в равных долях, по 94 238 руб. 50 коп. в пользу каждого.

Взыскать с ООО «Стройкомфорт» в пользу стоимость строительно-технического исследования 25 000 руб. 00 коп., расходы на представителя 25 000 руб. 00 коп.

Взыскать с ООО «Стройкомфорт» в доход бюджета города Москвы государственную пошлину в размере 7 326 руб. 85 коп.

В удовлетворении исковых требований, превышающих взысканную сумму отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Тушинский районный суд г. Москвы в течение месяца.

Судья

Колмыкова И.Б.

Мотивированное решение составлено 10.06.2019 г.

WWW.GARANT1.S.RU

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • ТУШИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
КОПИЯ
Секретарь

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • ТУШИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
КОПИЯ ВЕРНА
Судья
Секретарь
Решение, определение, вступило в законную силу
12 июня 2019
Судья
Секретарь

секретарь
судья

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • ТУШИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Подлинное решение (определение) находится в гражданском деле № 2- 219 / 19 года в Тушинском районном суде г.Москвы
Подпись

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ • ТУШИНСКИЙ РАЙОННЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ
Копия решения (определения) выдана Тушинским районным судом г.Москвы
12 июня 2019 года
Подпись

УИД 147RS0029-01-2018-008235-94