

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

26 ноября 2019 года

г.Люберцы

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Шкаленковой М.В., при секретаре Червоной А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском, уточненным в ходе судебного разбирательства, к ООО «РусСтройГарант», мотивируя свои требования тем, что 20.10.2017 г. между ним и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.1(кв)-115/5(3) многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность квартиры с условным адресом по адресу: МО Люберецкий район г. Люберцы район Красная горка, мкр. 12, корп. 4.1, 4.2. Квартира получена истцом по акту приема-передачи 23.04.2019 г.

В период гарантийного срока в квартире истцом были обнаружены строительные недостатки и дефекты.

Согласно локальной смете, составленной специалистами ООО «Центр экспертных заключений», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 470 000 руб.

31.05.2019 г. истец обратился к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако его требования остались без удовлетворения.

Истец просит уменьшить цену договора участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.1(кв)-115/5(3) от 20.10.2017 г., взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 470 000 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков квартиры за период с 07.06.2019 г. по 10.07.2019 г. в размере 470 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф, расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 50 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 214,04 рублей.

Истец в судебное заседание не явился, извещен. Представитель истца в судебном заседании настаивал на удовлетворении исковых требований.

Представитель ответчика ООО «РусСтройГарант» в судебном заседании возражал против удовлетворения иска по доводам, изложенным в письменных возражениях.

Суд, выслушав стороны, допросив эксперта, исследовав материалы дела, приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Согласно 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, утраты 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).

В соответствии со ст. 1069 ГК РФ вред, причиненный имуществу гражданина подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от дата N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии со ст. 7 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 (ч.1).

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.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (ч.6).

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами (ч.7).

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Судом установлено, что 20.10.2017 г. между истцом и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.1(кв)-115/5(3) многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство, ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность квартиры № по адресу: МО г. Люберцы ул. Юности, д. 5.

В соответствии с п. 5.3 Договора гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня передачи объекта долевого строительства. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого передаточного акта. Гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год и начинает исчисляться с момента подписания передаточного акта.

Квартира получена истцом по акту приема-передачи 23.04.2019 г.

В период гарантийного срока в квартире истцом были обнаружены строительные недостатки и дефекты.

Согласно заключению эксперта №113 от 21.05.2019 г., составленному ООО «Центр экспертных заключений», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 470 000 руб.

31.05.2019 г. истец обратился к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако его требования остались без удовлетворения.

В ходе судебного разбирательства по ходатайству ответчика судом назначена строительно-техническая экспертиза, проведение которой поручено экспертам ООО ЦНПЭ «ПетроЭксперт».

Согласно заключению эксперта №19М/613-2-5381/19-СТЭ от 30.10.2019 г., объект долевого строительства, квартира по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Юности, д. 5, кв. условиям договора долевого участия от 20 октября 2017 года не противоречит, требованиям и положениям нормативно-технических документов по отдельным позициям не соответствует.

Экспертом определен перечень приведенных ниже недостатков, возникших в результате работ, произведенных застройщиком:

- В помещениях жилых комнат и коридора зафиксированы неровности укладки напольного покрытия из ламината, имеются уступы, кромочные выгибы изделий, зазоры между ними до 1 мм. Отклонения напольного покрытия от горизонтальной плоскости составляют местами до 8 мм.

- По линии сопряжения подоконников с оконными блоками местами зафиксированы зазоры до 2 мм.

- Отделка линий сопряжения всех оконных заполнений из ПВХ профилей с откосами выполнена уголком из ПВХ неаккуратно, имеются неровности, отслоения, разметка выполнена небрежно.

- Пароизоляционный слой монтажного шва на одном из участков не убран под отделочный уголок.

- Штапик стеклопакета одного оконного блока не установлен в посадочный зазор.

- Защитная пленка не снята с поверхности оконных отливов.

- Декоративные накладки трубопроводов стояков отопления установлены неплотно, вырезы в напольном покрытии данными накладками не закрываются.

- Провода подключения вентиляторов не выполнены скрыто.

- Установка одной розетки не завершена.

- Деформации металлической дверцы сантехнического люка.

- Сколы лицевого отделочного слоя элементов оконных блоков с наружной стороны.

- Уплотнительные эластомерные прокладки оконных блоков имеют негерметичные соединения в угловых зонах.

- Трубопроводы водоснабжения из полипропилена не закреплены на опоры.

- При установке подоконных досок некачественно выполнена разметка, в результате чего зафиксированы значительные зазоры между стенами и подоконниками.

- Царапины на лицевой поверхности подоконников.

- Неровности поверхности стен до 6 мм на 1 м высоты. Значительное отклонение углов стен от 90 градусов.

- При установке электророзеток допущены зазоры до 2 мм по плоскости сопряжения со стеной по причине неровностей поверхности стены в зоне установки.

- Отсутствие качественной подготовки откосов под окраску, зафиксированы отслоения, неровности окрасочного покрытия.

- В жилых комнатах натяжные потолки в угловых зонах при прокладке коммуникаций деформированы.

- Деформации ребер теплообменника настенных отопительных конвекторов, наличие раствора между ребрами.

- Линии сопряжения элементов из МДФ дверных межкомнатных блоков замазаны шпаклевкой, отличной по цвету от лицевой отделки. Зафиксированы множественные сколы лицевого слоя, зазоры между элементами в результате некачественной разметки перед распилкой материала.

- Механические повреждения лицевого отделочного слоя элементов межкомнатных блоков.

- Отклонение дверных межкомнатных блоков от вертикали проема до 6 мм.
 - Отслоение лицевого слоя из искусственного шпона от основания наличников межкомнатных дверных блоков.
 - Уплотнительная прокладка по линии притвора оконного блока имеет отслоения.
 - Вмятина на входной двери стального типа.
 - Некачественно выполненная герметизация в зоне элементов входной двери.
 - Смещение дверного блока входной двери относительно вертикальной оси до 18 мм.
- Затирка швов напольной керамической плиткой выполнена неравномерно, зафиксированы пустоты на площади облицовки 2,61 кв.м.
 - Отверстия для канализационных трубопроводов сантехнических приборов в зоне пересечения ими ограждающих конструкций не загерметизированы.
 - Окалина на лицевой поверхности раковины умывальника.
 - Унитаз к полу закреплен неочно, герметизация шва сопряжения не выполнена.

Стоимость приведения квартиры по указанному адресу в состояние, соответствующее положениям нормативно-технических строительных документов составляет 478 998,60 руб.

У суда не имеется оснований не доверять представленному заключению эксперта, поскольку последний обладает соответствующим образованием и квалификацией, был предупрежден об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ за дачу заведомо ложного заключения. Экспертное заключение составлено с осмотром квартиры истца, объективно отражает все недостатки и дефекты, имеющиеся в квартире. Кроме того, эксперт Синицкий А.В. в судебном заседании поддержал представленное заключение.

Сделанные экспертом при производстве судебной экспертизы выводы, в полном объеме отвечают требованиям ст. 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, так как содержат подробные описания произведенных исследований. В заключении указаны данные о квалификации эксперта, уполномоченного на проведение указанных видов экспертиз, имеющего большой стаж экспертной работы по специальности, образованию.

Суд не может принять в качестве допустимого доказательства по делу представленное ответчиком заключение специалиста № 63, выполненное ИП Бабахиной С.М., так как специалист, составлявший данное заключение, судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 307 УК РФ не предупреждался.

В силу статьи 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Поскольку недостатки в спорной квартире возникли до её передачи участнику долевого строительства, доказательств обратного стороной ответчика в материалы дела не представлено, суд приходит к выводу об удовлетворении исковых требований о взыскании с ответчика в пользу истца 470 000 руб. в счет уменьшения покупной цены квартиры по договору долевого участия.

В отношении требований о взыскании неустойки, суд приходит к следующему.

предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Уплата неустойки (пени) и возмещение убытков не освобождают изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченную организацию или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) от исполнения возложенных на него обязательств в натуре перед потребителем. Требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке.

При удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организацией или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Таким образом, истец имеет право на взыскание с ответчика штрафа за отказ в удовлетворении требований в добровольном порядке.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера штрафа последствиям нарушения обязательства, размер штрафа подлежит уменьшению до 100 000 рублей, учитывая, что объект долевого строительства передан истцу, ответчиком предпринимались действия по исполнению обязательств по договору. В части требований, превышающих взысканную сумму штрафа, надлежит отказать.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 руб. Суд находит данную сумму разумной и достаточной.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 214,04 руб., пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в соответствии со ст. 103 ГПК РФ она подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в размере 9000 руб.

Руководствуясь, ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены квартиры, взыскании денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных, – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу в счет соразмерного уменьшения цены участия в долевом строительстве от 20.10.2017 года № ЛГК-4.1(кв)-115/5(3) 470 000 руб., неустойку за период с 07.06.2019 года по 10.07.2019 года в сумме 80000 рублей, компенсацию морального

вреда в сумме 10000 рублей, штраф в сумме 100000 рублей, расходы по оплате заключения в сумме 50000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 20000 руб.

В удовлетворении иска в остальной части, свыше взысканных сумм, отказать.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в доход бюджета городского округа Люберцы МО госпошлину в сумме 9000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

М.В.Шкаленкова

Мотивированное решение
изготовлено 18.12.2019 г.

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)

ВСТУПИЛО В СИЛУ



8(495) 220-59-98