**Дело № 2-6198/2019**
**50RS0026-01-2019-009268-76**

# Р Е Ш Е Н И Е
## Именем Российской Федерации

**12 декабря 2019 года** **г.Люберцы**

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Шкаленковой М.В., при секретаре Павликовой М.П., 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 28.09.2017 г. между ним и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.2(кв)-3/2/3(2) многоквартирного дома, предметом которого являлось строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и передача истцу в собственность квартиры с условным № по адресу: МО Люберецкий район г. Люберцы район Красная горка, мкр. 12, корп. 4.1, 4.2. Квартира получена истцом по акту приема-передачи 17.05.2019 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 270 000 руб.

18.06.2019 г. истец обратился к ответчику с претензией об устранении выявленных недостатков, однако ее требования остались без удовлетворения.

Истец просит уменьшить цену договора участия в долевом строительстве № ЛКГ-4. 2(кв)-3/2/3(2) от 28.09.2017 г., взыскав с ответчика в пользу истца сумму в размере 279 740,54 руб., неустойку за нарушение срока устранения недостатков квартиры за период с 10.08.2019 г. по 14.08.2019 г. в размере 13 500 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 204,04 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 относительно удовлетворения иска по основаниям, изложенным в письменных возражениях.

Суд, выслушав стороны, 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

WWW.GARANTLC.RU
8 (495) 120-59-98

Прошито и пронумеровано

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).

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

WWW.GARANTS.RU
8(495) 120-59-98

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 28.09.2017 г. между истцом и ООО «РусСтройГарант» был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-4.2(кв)-3/2/3(2) 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. 3.

В соответствии с п. 6.2 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 17.05.2019 г.

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

Согласно заключению эксперта №128 от 31.05.2019 г., составленному ООО «Центр экспертных заключений», стоимость ремонтно-восстановительных работ по устранению выявленных дефектов составляет 270 000 руб.

18.06.2019 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 ЭК «АКСИОМА».

Согласно заключению эксперта №000849-12/2019 от 02.12.2019 г., строительные работы на объекте долевого строительства, квартире № по адресу: Московская область, г. Люберцы, ул. Юности, д. 3, выполнены с отклонениями от требований СНиП, но в соответствии с градостроительными и техническими регламентами.

Выявленные дефекты не нарушают качество квартиры и не являются существенными, они могут быть устранены в ходе выполнения ремонтных работ с соблюдением технологических и санитарных норм

Стоимость работ и материалов по устранению выявленных дефектов составляет 279 740,54 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.

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

WWW.GARANTI-C.RU 8(495)120-59-98

исследований. В заключении указаны данные о квалификации эксперта, уполномоченного на проведение указанных видов экспертиз, имеющего большой стаж экспертной работы по специальности, образовании.

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 279 740,54 руб. в счет уменьшения покупной цены квартиры по договору долевого участия.

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

Согласно ст. 22 Закона РФ «О защите прав потребителей» требования потребителя о соразмерном уменьшении покупной цены товара, возмещении расходов на исправление недостатков товара потребителем или третьим лицом, возврате уплаченной за товар денежной суммы, а также требование о возмещении убытков, причиненных потребителю вследствие продажи товара ненадлежащего качества либо предоставления ненадлежащей информации о товаре, подлежат удовлетворению продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в течение десяти дней со дня предъявления соответствующего требования.

В силу п. 1 ст. 23 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования потребителя о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

02.07.2019 года ответчику была вручена претензия с требованием о безвозмездном устранении всех недостатков в квартире в течение 10 календарных дней. Претензия осталась без удовлетворения.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 10.08.2019 года по 14.08.2019 года.

Размер неустойки за указанный период составляет 13 500 руб.

Вместе с тем, в соответствии со ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, размер неустойки подлежит уменьшению до 2 000 рублей, учитывая ходатайство ответчика об уменьшении размера неустойки, и период взыскания. В части требований, превышающих взысканную сумму неустойки за указанный период, надлежит отказать.

Согласно ст. 15 Закона РФ «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.

WWW.GARANTLC.RU
8(495)120-59-98

Суд определяет размер компенсации морального вреда Фоминых Д.А. в 10 000 руб., поскольку при определении размера компенсации морального вреда суд учитывает степень нравственных страданий истца, степень вины нарушителя, обстоятельства причинения вреда и руководствуется принципом разумности и справедливости.

Кроме того, в силу ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный 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 организации 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 70 000 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 204,04 руб., расходы по оформлению доверенности в размере 1 500 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 6317,40 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.

WWW.GARANTLC.RU 8(495) 120-59-98

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу [redacted] в счет соразмерного уменьшения цены договора участия в долевом строительстве от 28.09.2017 года № ЛГК-4.1(кв)-3/2/3(2) 279740,54 руб., неустойку за период с 10.08.2019 года по 14.08.2019 года в сумме 2000 рублей, компенсацию морального вреда в сумме 10000 рублей, штраф в сумме 70000 рублей, расходы по оплате заключения в сумме 50000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в сумме 20000 руб., почтовые расходы в сумме 204,04 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 6317,40 рублей.

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

Судья М.В.Шкаленкова

Мотивированное решение
изготовлено 30.12.2019 г.

WWW.GARANTLC.RU
8 (495) 120-59-98

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)
ВСТУПИЛО В СИЛУ
31 01 2020
СУДЬЯ
СЕКРЕТАРЬ

05 02 20