

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 марта 2020 года

г. Москва

Перовский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Фролова А.С., при секретаре Малевна О.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-192/2020 по иску

к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены, компенсации морального вреда и штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с иском к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены, компенсации морального вреда и штрафа. В обоснование исковых требований указали, что 10.10.2017 г. между ООО «РусСтройГарант» и заключен договор № ЛГК-4.1(кв.)-1/8/4(2) (АК) участия в долевом строительстве многоквартирного дома на земельном участке, расположенного по адресу: Московская область, г. Люберцы, Красная горка, мкр. 12. Застройщик принял на себя обязательства передать объект не позднее 31 января 2019 года, однако квартира передана с существенными недостатками, в связи, с чем истцы, с учетом поданных уточнений, просят уменьшить цену квартиры и взыскать с ответчика в счет уменьшения покупной цены 414 020 руб. 00 коп., взыскать неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков в размере 414 020 руб. 00 коп., оплату услуг по проведению строительно-технической экспертизы в размере 50 000 руб. 00 коп., юридические расходы в размере 50 000 руб. 00 коп., компенсировать моральный вред в размере 50 000 руб. 00 коп., почтовые расходы в размере 204 руб. 18 коп., и штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом.

Истцы в судебное заседание не явились, обеспечили явку в суд своего представителя по доверенности Седашова А.С., который просил исковые требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчик ООО «РусСтройГарант» в суд не явился, представил письменные возражения, в которых иск не признал, указав, что сумма недостатков завышена и просил снизить неустойку и штраф по основаниям ст.333 ГК РФ.

Выслушав объяснения явившихся участников процесса, изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности с учетом требований ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 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 допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу ст. 27 ФЗ «О защите прав потребителей», исполнитель обязан осуществить выполнение работ в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ или договором о выполнении работ.

Как установлено ст. 314 ГК РФ, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 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» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В силу 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 № 214-ФЗ 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.

1.1. При передаче объекта долевого строительства застройщик обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства).

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:

- 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- 2) соразмерного уменьшения цены договора;
- 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Судом установлено, что 10.10.2017 г. между ООО «РусСтройГарант» и Жихаревым А.И., Лещинской А.И. заключен договор № ЛГК-4.1(кв.)-1/8/4(2) (АК) участия в долевом строительстве многоквартирного дома на земельном участке, расположенному по адресу: Московская область, г. Люберцы, Красная горка, мкр. 12.

Согласно данному соглашению приобрели квартиру по адресу: Московская область, г. Люберцы, Красная горка, мкр. 12, корпус 4.1, 4.2, условный номер: 38, этаж 8, количество комнат: 2, площадь: 30,65 кв.м.

В соответствии с п.4.1. соглашения стороны согласовали стоимость квартиры в размере 5 706 001 руб. 00 коп.

Свои обязательства по оплате истцы выполнили в полном объеме.

Как следует из показаний истцов, 26 апреля 2019 года ими в присутствии представителя ответчика был произведен осмотр объекта долевого строительства, неудовлетворительное состояние которой было удостоверено двусторонним актом осмотра квартиры и оборудования в ней.

Вместе с тем следует указать, что согласно содержанию акта осмотра от 26.04.2019 г. сторонами установлен 45-дневный срок для устранения ответчиком выявленных недостатков, которые до настоящего времени так и не были устранены последним.

14.06.2019 года между истцами и ответчиком был подписан передаточный акт, однако в ходе эксплуатации квартиры истцами были выявлены существенные недостатки в произведенных застройщиком работах, которые требуют скорейшего устранения.

Так, с целью защиты своих законных прав и интересов 28.06.2019 г. истцами была проведена независимая строительно-техническая экспертиза объекта долевого строительства с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков.

По результатам проведенной экспертизы специалистами ООО «Центр экспертных заключений» было составлено техническое заключение и зафиксированы несоответствия и строительные дефекты в выполненных строительно-монтажных работах, произведенных на объекте, требованиям СНиП и действующим регламентам.

Согласно локальной смете стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире, составляет 370 000 руб. 00 коп.

Не согласившись с размером стоимости затрат на ремонтно-восстановительные работы, ответчиком было заявлено ходатайство о проведении судебной строительно-технической экспертизы, производство которой поручено ООО ЦНПЭ «ПетроЭксперт».

Согласно заключению судебной строительно-технической экспертизы № 19М/769-2-5655/19 СТЭ от 23.01.2020 года стоимость ремонта квартиры составляет 414 020 руб. 00 коп.

Разрешая вопрос о размере стоимости устранения недостатков в квартире, суд руководствуется заключением судебной строительно-технической экспертизы, так как она проводилась с учетом всех требований и

методик, необходимых для его проведения экспертом, предупрежденным об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения. Стоимость восстановительного ремонта подсчитана в соответствии со среднерыночными ценами на ремонт и материалы. При проведении оценки использовалась различная специализированная литература, в том числе методические рекомендации, программное обеспечение и федеральное законодательство, а также сведения о стоимости работ, представляемых различными ремонтными организациями. Данное заключение является исчерпывающее полным, подробным и проверяемым, сторонами не оспаривалось, в силу чего суд приходит к выводу, что размер стоимости работ и материалов для устранения недостатков в квартире составляет 414 020 руб. 00 коп., а значит, исковые требования подлежат удовлетворению в указанном размере.

Принимая во внимание, что срок исправления недостаток переданного объекта долевого строительства ответчиком не соблюден, суд находит исковые требования в части взыскания неустойки за нарушение сроков устранения выявленных недостатков квартиры подлежащими частичному удовлетворению.

Размер неустойки согласно представленному истцом расчету произведен за 100 дней в период с 11.06.2019 г. по 09.09.2019 г., составляет 414 020 руб. 00 коп., с чем суд соглашается, поскольку расчет основан на законе и произведен арифметически точно.

Вместе с тем, с учетом заявления ответчика о снижении размера неустойки суд полагает, что размер неустойки явно несоразмерен последствиям нарушения обязательства.

Согласно Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 29.09.1994 № 7 (ред. От 11.05.2007 г.) «О практике рассмотрения судами дел о защите прав потребителей» при определении конечного размера подлежащей взысканию неустойки «судом должны быть приняты во внимание степень выполнения обязательства должником, имущественное положение истца, а также не только имущественный, но и всякий иной, заслуживающий уважения, интерес ответчика».

Принимая во внимание срок неисполнения обязательства, объективные причины, препятствовавшие своевременному исполнению ответчиком по первоначальному иску своих обязательств, сумму договора, учитывая все установленные по делу обстоятельства, в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит снижению до 50 000 руб. 00 коп.

В соответствии со ст. 15 Закона «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.

Руководствуясь требованиями разумности и справедливости, учитывая характер, причиненных истцам нравственных страданий, фактические обстоятельства дела, в частности, что просрочка исполнения обязательства

была задержана в течение значительного периода времени, суд считает возможным определить сумму, подлежащую взысканию с ответчика в счет компенсации морального вреда в пользу солидарно в размере 5 000 рублей.

В соответствии со ст. 13 ФЗ «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Из материалов дела усматривается, что претензия истцов о добровольном удовлетворении требований потребителя были оставлена без удовлетворения.

Учитывая, что в добровольном порядке требования истцов удовлетворены не были, то с ответчика в пользу истцов следует взыскать штраф в размере 264 510 рублей 00 коп., что составляет 50 % от присужденной суммы в пользу истцов солидарно.

Согласно представленным документам об оказании юридической помощи истцом были понесены расходы по оплате юридических услуг в связи с рассмотрением настоящего гражданского дела в сумме 50 000 руб. 00 коп., которые в соответствии со ст.ст. 100 ГПК РФ подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Принимая во внимание категорию дела и длительность участия представителя истца в судебных заседаниях, суд считает необходимым взыскать с ответчика в пользу истцов указанные расходы в сумме 30 000 руб. Установленный размер оплаты услуг представителя полностью соответствует принципам разумности и сложившейся рыночной ситуации в г. Москве.

В соответствии с положениями ст.ст. 94, 98 ГПК РФ суд находит подлежащими взысканию с ответчика ООО «РусСтройГарант» расходы по оплате услуг по составлению заключения в размере 50 000 руб. 00 коп.

Так же истцы понесли расходы на оплату почтовых отправлений в размере 204 руб. 18 коп. Данные расходы подтверждены материалами дела и должны быть взысканы в пользу истцов с ответчика ООО «РусСтройГарант» по основаниям ст. 94 ГПК РФ, поскольку суд признает их необходимыми расходами, связанными с судебной защитой истцом своих имущественных прав.

В соответствии с положениями ст.ст. 94, 98 ГПК РФ суд распределяет расходы между сторонами и находит подлежащими взысканию с ответчика ООО «РусСтройГарант» расходы по оплате судебной экспертизы в размере 9 500 руб. 00 коп. и с истцов солидарно расходы по оплате судебной экспертизы в размере 15 500 руб. 00 коп.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в бюджет г.Москвы следует взыскать государственную пошлину в размере 1 400 руб. 00 коп.

На основании вышеизложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования

к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении покупной цены, компенсации морального вреда и штрафа- удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» солидарно в пользу

в счет уменьшения цены договора участия в долевом строительстве 414 020 руб. 00 коп., неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков в размере 50 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 264 510 руб. 00 коп., расходы по составлению заключения в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 204 руб. 18 коп.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу

юридические расходы в размере 30 000 руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу ООО ЦНПЭ «ПетроЭксперт» стоимость судебной экспертизы в размере

Взыскать с

солидарно в пользу ООО ЦНПЭ «ПетроЭксперт» стоимость судебной экспертизы в размере

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в доход бюджета г. Москвы государственную пошлину в размере 1400 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение месяца в Московский городской суд через Перовский районный суд г. Москвы со дня изготовления решения суда в окончательной форме.

Судья

А.С. Фролов

