

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

18 июня 2020 года

г. Москва

Люблинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Максимовских Н.Ю., при секретаре Губановой А.В.,

С участием представителя истца,
 рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-2527/20 по
 иску к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении цены
 договора, взыскании неустойки, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с иском к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении цены договора, взыскании неустойки, компенсации морального вреда. Требования мотивированы тем, что 28.08.2018 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-3(кв)-5/13/2(2) (АК). Согласно условиям договора ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы. Объектом долевого строительства является жилое помещение – двухкомнатная квартира с условным № секции 6, проектной площадью 65,80 кв.м., расположенная на 13 этаже многоквартирного жилого дома. 14.09.2019 между сторонами был подписан передаточный акт объекта долевого строительства, однако истец был не согласен с качеством передаваемой квартиры. Более того, в ходе эксплуатации квартиры истцом были выявлены существенные недостатки в произведенных застройщиком работах, которые требуют скорейшего устранения. 01.10.2019 г. истцом была проведена независимая строительно-техническая экспертизы объекта строительства. По результатам проведенной экспертизы стоимость устранения недостатков составляет 540 000 руб. 18.10.2019 истец направил ответчику претензию о добровольной выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, и стоимости проведенного экспертного заключения, однако претензия осталась без ответа. В связи с изложенным, истец, ссылаясь на ст.7 ФЗ № 214-ФЗ, ст.ст.22,29 Закона РФ «О защите прав потребителей», просит уменьшить стоимость квартиры, взыскав с ответчика в пользу истца в счет уменьшения покупной цены 540 000 руб.; неустойку за нарушение сроков устранения недостатков за период с 13.12.2019 по 09.01.2019 в размере 151 200 руб.; компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб.; почтовые расходы в размере 204,04 руб.; расходы, связанные с оплатой строительно-технического исследования в размере 8 500 руб., штраф в размере 50% от взысканных сумм.

Истец судебное заседание не явился, направили в суд своего представителя, по доверенности Яценко И.С., который исковые требования поддержал, настаивал на их удовлетворении, уточнив требования в части взыскания неустойки, просил взыскать неустойку по день фактического исполнения обязательства.

Представитель ответчика ООО «РусСтройГарант» в судебное заседание не явился, о дате, времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом, причины неявки не сообщил, направил письменные возражения на иск.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, выслушав объяснения представителя истца, изучив материалы дела, считает заявленные требования обоснованными и подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В силу статьи 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, обычаями.

Согласно ст. 7 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», 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 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.

В случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с частью 2 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными. 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.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения

полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

За нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, застройщик уплачивает гражданину - участнику долевого строительства, приобретающему жилое помещение для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере, определяемом пунктом 1 статьи 23 Закона «О защите прав потребителей». Если недостаток (дефект) указанного жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, не является основанием для признания такого жилого помещения непригодным для проживания, размер неустойки (пени) рассчитывается как процент, установленный п. 1 ст. 23 Закона «О защите прав потребителей», от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

В судебном заседании установлено, что 28.08.2018 года между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-3(кв)-5/13/2(2) (АК). Согласно условиям договора ответчик обязался построить многоквартирный жилой дом по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы. Объектом долевого строительства является жилое помещение – двухкомнатная квартира с условным № 264, секции 6, проектной площадью 65,80 кв.м., расположенная на 13 этаже многоквартирного жилого дома.

14.09.2019 между сторонами был подписан передаточный акт объекта долевого строительства.

Не согласившись с качеством передаваемой квартиры и обнаружив в ходе эксплуатации квартиры недостатки в произведенных застройщиком отделочных работах, истец обратился к независимому эксперту ООО «Центр экспертных заключений» с целью определить-соответствуют ли отделочные работы, произведенные в объекте долевого строительства требованиям технических регламентов, строительным нормам и правилам, сводам правил, а также иным требованиям действующего законодательства и определить предварительную стоимость выполнения работ и услуг, необходимых для устранения выявленных недостатков и стоимость материалов.

В соответствии с заключением ООО «Центр экспертных заключений» от 07.10.2019 года № 312, факт недостатков квартиры установлен, отделочные работы в квартире не соответствуют требованиям технических регламентов, строительным

нормам и правилам, сводам правил, а также иным требованиям действующего законодательства; стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире определен в размере 540 000 руб.

Суд считает возможным положить в основу судебного решения заключение эксперта ООО «Центр экспертных заключений», поскольку оно соответствует требованиям закона о допустимости и относимости доказательств (ст. ст. 59, 60 ГПК РФ).

В силу требований п.4 ст.13, п.5 ст.14, п.6 ст.18 Закона «О защите прав потребителей», с учетом разъяснений, содержащихся в п. 28 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", бремя доказывания обстоятельств, освобождающих от ответственности за неисполнение либо ненадлежащее исполнение обязательства, в том числе и за причинение вреда, лежит на продавце (изготовителе, исполнителе, уполномоченной организации или уполномоченном индивидуальном предпринимателе, импортере).

Вместе с тем, ответчиком не представлено каких-либо доказательств, подтверждающих наличие предусмотренных действующим законодательством оснований для освобождения от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, выводы эксперта не оспорены и опровергнуты не было.

Оценивая представленные по делу доказательства в их совокупности в соответствии со ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о нарушении прав потребителя Иванова В.Н., поскольку истцу был передан объект долевого строительства с недостатками в выполненных отделочных работах, а поэтому в пользу истца в счет устранения недостатков объекта долевого строительства подлежит взысканию сумма в размере 540 000 руб. Требование истца об уменьшении покупной цены на сумму расходов на устранение недостатков по экспертному заключению, фактически сводится к требованию о возмещении убытков, связанных с расходами на устранение выявленных недостатков.

Относительно требований о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков устранения недостатков, то суд принимает во внимание, что истец не требовал от ответчика устранения недостатков, а потребовал уплаты ему денежных средств, составляющих стоимость восстановительных работ и материалов в счет уменьшения цены договора. При таких обстоятельствах, суд не находит оснований для начисления неустойки по основаниям ст.ст.22, 23 Закона РФ «О защите прав потребителя».

В соответствии со ст. 29 Закона РФ «О защите прав потребителя», потребитель при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) вправе по своему выбору потребовать:

безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

безвозмездного изготовления другой вещи из однородного материала такого же качества или повторного выполнения работы. При этом потребитель обязан возвратить ранее переданную ему исполнителем вещь;

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

В соответствии со ст.31 Закона РФ «О защите прав потребителей», требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы

(оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, предусмотренные пунктом 1 статьи 28 и пунктами 1 и 4 статьи 29 настоящего Закона, подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления соответствующего требования.

За нарушение предусмотренных настоящей статьей сроков удовлетворения отдельных требований потребителя исполнитель уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню), размер и порядок исчисления которой определяются в соответствии с пунктом 5 статьи 28 настоящего Закона.

В соответствии с п.5 ст.28 вышеуказанного закона, в случае нарушения установленных сроков выполнения работы (оказания услуги) или назначенных потребителем на основании пункта 1 настоящей статьи новых сроков исполнитель уплачивает потребителю за каждый день (час, если срок определен в часах) просрочки неустойку (пеню) в размере трех процентов цены выполнения работы (оказания услуги), а если цена выполнения работы (оказания услуги) договором о выполнении работ (оказании услуг) не определена - общей цены заказа. Договором о выполнении работ (оказании услуг) между потребителем и исполнителем может быть установлен более высокий размер неустойки (пени).

Сумма взысканной потребителем неустойки (пени) не может превышать цену отдельного вида выполнения работы (оказания услуги) или общую цену заказа, если цена выполнения отдельного вида работы (оказания услуги) не определена договором о выполнении работы (оказании услуги).

Учитывая, что требования истца основаны на недостатках выполненных ответчиком отделочных работ в объекте долевого строительства, то неустойка подлежит начислению в соответствии с положениями п.5 ст.28 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований потребителя.

Претензия истца, в котором он просил об уменьшении цены договора в связи с некачественным выполнением работ, была получена ответчиком 29.10.2019 года, истец начисляет неустойку с 13.12.2019 года (+45 дней) и просит по день фактического исполнения обязательства. Между тем, по день вынесения решения суда размер неустойки составляет $540\,000 * 3\% * 188 = 3\,045\,600$ руб., учитывая, что неустойка не может превышать цену отдельного вида работа (оказания услуги), то неустойка в данном случае не может превышать 540 000 руб.

Неустойкой (пени, штрафом) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств (статья 330 ГК РФ). Она является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения потерь кредитора, вызванных нарушением должником своих обязательств.

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.2000 года N 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств направлена против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть по существу - на реализацию требования ст. 17 Конституции РФ, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что исключает для истца возможность

неосновательного обогащения за счет ответчика путем взыскания неустойки в завышенном размере.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы, периода просрочки, за который взыскивается неустойка, а также то, что ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ, учитывая, что неустойка по своей природе носит компенсационный характер, является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения, суд приходит к выводу, что сумма неустойки явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, при отсутствии доказательств явных негативных последствий, вызванных данным нарушением, суд считает возможным снизить размер начисленной истцом неустойки до 250 000 руб.

Также суд находит законными и обоснованными требования истца о взыскании компенсации морального вреда. Согласно ст. 15 Закона «О защите прав потребителя» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом), 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.

Принимая во внимание, что ответчиком нарушены права потребителя, с учетом конкретных обстоятельств дела, исходя из принципа разумности и справедливости, суд определяет размер компенсации морального вреда, причиненного истцу, в размере 5 000 руб.

В силу положений ч. 6 ст. 13 Закона РФ «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.

Поскольку требования истца в добровольном порядке удовлетворены не были, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф. Размер штрафа составляет 397 500 руб. $((540\ 000 + 250\ 000 + 5000) : 2)$. При этом оснований для применения ст. 333 ГК РФ и снижения штрафа суд также не усматривает.

В силу 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.

В соответствии со ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся в том числе, суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы.

Как следует из материалов дела, истцом понесены расходы по составлению экспертного заключения в размере 8 500 руб., почтовые расходы, связанные с направлением ответчику претензии, на сумму 204,04 руб., которые подлежат взысканию с ответчика.

В соответствии с требованиями ст. 103 ГПК РФ, 333.19 ч.1 п. 3 НК РФ, ст. 333.36 ч. 2 п. 4 НК РФ с ответчика в бюджет города Москвы надлежит взыскать государственную пошлину в размере 11 400 руб., поскольку истец в силу

вышеуказанных норм права освобожден от уплаты государственной пошлины при подаче иска о защите прав потребителей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования к ООО «РусСтройГарант» об уменьшении цены договора, взыскании неустойки, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу денежных средства в счет расходов по устранению недостатков квартиры размере 540 000 руб., неустойку в размере 250 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 397 500 руб., почтовые расходы в размере 204, 04 руб., расходы по оплате экспертизы в размере 8 500 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» государственную пошлину в доход бюджета г.Москвы в размере 11 400 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Люблинский районный суд г. Москвы.

Судья

Н.Ю. Максимовских

Решение в окончательной форме принято 26 июня 2020 года

Судья

Секретарь



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