

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

**14 января 2020 года**

**17 января 2020 года мотивированное решение**

Люберецкий городской суд в составе председательствующего федерального судьи Неграмонова А.А., при секретаре Павликовой М.П., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

к ООО «РусСтройГарант» о взыскании денежных средств в счет уменьшения стоимости квартиры, морального вреда, неустойки, штрафа, расходов на представителя, расходов по независимой экспертизе,

**УСТАНОВИЛ:**

обратились в суд с иском с учетом увеличения исковых требований в порядке ст. 39 ГПК РФ, к ООО «РусСтройГарант», мотивируя их тем, что 27.10.2018 г. между ООО «РусСтройГарант» и заключен Договор № ЛКГ- 4.2(кв)-2/7/1(3) (АК) участия в долевом строительстве, согласно которому устанавливается право Участников долевого строительства в части требования исполнения Застройщиком предусмотренных Договором обязательств в отношении объекта долевого строительства: трёхкомнатная квартира, с условным номером этажа 7, секции 2, проектная общая площадь 88,30 кв.м., многоквартирного жилого дома, строительство которого осуществлялось по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, район Красная горка, мкр. 12, корпус 4.1, 4.2.

11.05. 2019 г. истцами в присутствии представителя ответчика была осуществлена передача объекта долевого строительства, о чём составлен передаточный акт к договору участия в долевом строительстве от 11.05.2019, согласно п. 3 вышеназванного Передаточного акта, объект долевого строительства соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Однако в ходе эксплуатации квартиры истцами были выявлены существенные недостатки в качестве приобретенной у ответчика квартиры, которые требуют устранения.

Для проведения экспертизы отделочных работ истцы заключили 30.05.2019 г. с ООО «Центр экспертных заключений» договор на строительно-технической экспертизы жилого помещения № 30/05/19-133-УЭ и 31.05. 2019 г. истцами была проведена независимая строительно-техническая экспертиза квартиры с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» было составлено Техническое заключение по результатам проведенной строительно-технической экспертизы квартиры от 10.06.2019 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 420 000 руб.

Согласно п. 2.1. Договора на проведение строительно-технической экспертизы № 30/05/19-133-УЭ от 30.05.2019 г. общая стоимость проведения строительно-технического исследования квартиры составляет 50 000 рублей, которые истцы оплатили ООО «Центр экспертных заключений» 30.05.2019 г., что подтверждается приходно-кассовым ордером № 133 от 30.05.2019 г.).

05 июля 2019 года истцы письменно обратились к ответчику 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, которая получена ответчиком 09 июля 2019 года.

Таким образом, ответчик нарушил условия Договора и законодательства РФ, устанавливающих его обязанность передать истцам квартиру с качеством, предусмотренным Договором, что повлекло нарушение прав истцов.

После проведения судебной экспертизы и увеличения исковых требований, истцы просят уменьшить цену квартиры по Договору № ЛКГ-4.2(кв)-2/7/1(3) (АК) участия в долевом строительстве объекта недвижимого имущества (квартиры) от 27.10.2018 г., в связи с чем взыскать с ответчика в свою пользу в равных долях в счет уменьшения покупной цены 500000 рублей, неустойку со ст.23 Закона о защите прав потребителей, исходя из 1% от стоимости невыплаченной суммы, но не более стоимости услуги, стоимость проведения строительно-технической экспертизы в размере 50000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 50000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 50000 рублей, почтовые расходы в размере 204,18 рублей, нотариальные расходы 1 700 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке требования потребителя в размере 50% от суммы присужденной судом.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении уточненного иска.

Представитель ответчика по доверенности в судебное заседание явился, возражал против удовлетворения иска по доводам, изложенным в отзыве на иск. В случае удовлетворения требований истца просил снизить размер неустойки на основании ст. 333 ГК РФ, снизить моральный вред, расходы на представителя.

Суд, выслушав объяснения представителей сторон, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 309 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Частью 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ (здесь и далее нормы закона приведены в редакции, действующей на момент заключения договора участия в долевом строительстве) предусмотрено, что 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.

Согласно части 2 статьи 7 данного закона в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 указанной 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 силу части 3 статьи 7 указанного закона 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 данного закона.

В соответствии с частью 6 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона, участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

Согласно ст. 724 ГК РФ заказчик вправе предъявить требования, связанные с недостатками результата работы, обнаруженными в течение гарантийного срока.

В случае, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки результата работы обнаружены заказчиком по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет с момента, предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи, подрядчик несет ответственность, если заказчик докажет, что недостатки возникли до передачи результата работы заказчику или по причинам, возникшим до этого момента.

Если иное не предусмотрено договором подряда, гарантийный срок (пункт 1 статьи 722) начинает течь с момента, когда результат выполненной работы был принят или должен был быть принят заказчиком.

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, 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).

Материалами дела установлено, что  
заключили с ООО «РусСтройГарант» Договор № ЛКГ- 4.2(кв)-2/7/1(3) (АК) участия в долевом строительстве, согласно которому устанавливается право Участников долевого строительства в части требования исполнения Застройщиком предусмотренных Договором обязательств в отношении объекта долевого строительства: трёхкомнатная квартира, с условным номером этаж 7, секции 2, проектная общая площадь 88,30 кв.м., многоквартирного жилого дома, строительство которого осуществлялось по адресу: Московская область, Люберецкий район, г. Люберцы, район Красная горка, мкр. 12, корпус 4.1, 4.2.

11.05. 2019 г. истцами в присутствии представителя ответчика была осуществлена передача объекта долевого строительства, о чём составлен передаточный акт к договору участия в долевом строительстве от 11.05.2019, согласно п. 3 вышеизданного Передаточного акта, объект долевого строительства соответствует условиям Договора,

требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Однако, в ходе эксплуатации квартиры истцами были выявлены существенные недостатки в качестве приобретенной у ответчика квартиры, которые требуют устранения.

Для проведения экспертизы отделочных работ истцы заключили 30.05.2019 г. с ООО «Центр экспертных заключений» договор на строительно-технической экспертизы жилого помещения № 30/05/19-133-УЭ и 31.05. 2019 г. истцами была проведена независимая строительно-техническая экспертиза квартиры с целью подтверждения ранее выявленных недостатков и выявления новых скрытых недостатков.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» было составлено Техническое заключение по результатам проведенной строительно-технической экспертизы квартиры от 10.06.2019 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 420 000 руб.

Согласно п. 2.1. Договора на проведение строительно-технической экспертизы № 30/05/19-133-УЭ от 30.05.2019 г. общая стоимость проведения строительно-технического исследования квартиры составляет 50 000 рублей, которые истцы оплатили ООО «Центр экспертных заключений» 30.05.2019 г., что подтверждается приходно-кассовым ордером № 133 от 30.05.2019 г.).

05 июля 2019 года истцы письменно обратились к ответчику 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, которая получена ответчиком 09 июля 2019 года.

В силу ст. 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.

Согласно п.5.8 Договора участия в долевом строительстве в случае выявления недостатков объекта долевого строительства стороны, составляют акт и указывают в нем срок устранения выявленных недостатков, не превышающий 45 дней. В случае нарушения срока устранения недостатков объекта долевого строительства, установленного настоящим пунктом, застройщик уплачивает участнику долевого строительства, за каждый день просрочки неустойку, размер неустойки рассчитывается как процент, установленный п.1 ст. 23 Закона РФ О защите прав потребителей, от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка.

По ходатайству ответчика определением суда была назначена строительно-техническая и оценочная экспертиза для установления соответствия требованиям СНИП, иным техническим нормам и правилам, условиям договора выполненных строительных и отделочных работ в квартире истца. Проведение судебной экспертизы было поручено экспертам ООО «Центр независимой экспертизы и права».

Из заключения эксперта №3Э-ССТЭ-30-МС-10-2019 следует, что стоимость устранения недостатков, возникших в результате нарушений при производстве строительно-монтажных и отделочных составляет с учетом износа 500000 рублей, без учета износа 511000 рублей.

Вместе с тем, согласно п.5 ст. 19 Закона РФ «О защите прав потребителей» в случаях, когда предусмотренный договором гарантийный срок составляет менее двух лет и недостатки товара обнаружены потребителем по истечении гарантийного срока, но в пределах двух лет, потребитель вправе предъявить продавцу (изготовителю) требования,

предусмотренные статьей 18 настоящего Закона, если докажет, что недостатки товара возникли до его передачи потребителю или по причинам, возникшим до этого момента.

Ответчик по условиям договора обязался выполнить отделочные работы в квартире, а экспертом был определен перечень дефектов и недостатков в выполненных строительно-монтажных и отделочных, которые возникли вследствие нарушения застройщиком условий договора участия в долевом строительстве, а также требований технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), которые должны применяться в данных отношениях, поскольку именно технические и строительные нормативы, на которые ссылался эксперт, обязательны для оценки качества выполненных работ.

Не доверять заключению экспертов у суда не имеется оснований, поскольку заключение эксперта мотивировано, в нем указаны критерии установления оценки объекта оценки, с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. Из приложенных к данному заключению документов усматривается, что данное экспертное учреждение имеет соответствующие свидетельства на осуществление оценочной деятельности на территории РФ.

Выводы эксперта подробно мотивированы в исследовательской части экспертного заключения они логичны, последовательны, подкреплены соответствующей нормативной базой и соответствуют материалам дела. Заключение объективно, построено на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме, оно основывается на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов

Кроме того, эксперт был предупрежден судом об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, за дачу заведомо ложного заключения, лично не заинтересован в исходе дела, имеет длительный стаж экспертной работы. Сторона ответчика каких-либо убедительных доводов, ставящих под сомнение заключение эксперта, не представила.

Вместе с тем, при составлении экспертного заключения, эксперт рассчитал согласно сметам стоимость работ 331637 рублей (л.д.137) стоимость материалов 87178 рублей. Таким образом, стоимость устранения недостатков составила 418815 рублей. Но эксперт к указанной сумме применил также коэффициенты: стесненности 1,5%, транспортные расходы 3,5%, накладные расходы 15%, непредвиденные расходы 2% к сметной стоимости.

Суд полагает, что из указанных коэффициентов действительно увеличит стоимость устранения недостатков - транспортные расходы, связанные с доставкой материалов 3,5% (14658,52 рублей). Остальные коэффициенты, суд полагает не применять для определения стоимости восстановительных работ, поскольку нормативный акт, на который ссылается эксперт МДС 83-35.2004 носит рекомендательный характер, обстоятельства дела не свидетельствует об обязательном включении истцом указанных затрат в случае устранения им недостатков в квартире.

Таким образом, стоимость устранения недостатков в квартире составляет 433 473,52 рублей, которые подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях по 216736,76 рублей каждому в счет уменьшения стоимости объекта долевого участия.

Согласно п. 6.3. Договора Застройщик установил гарантийный срок на Квартиру в течение 5 (пяти) лет со дня получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, на технологическое и инженерное оборудование Квартиры - 3 (три) года с момента подписания передаточного акта на Квартиру.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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, согласно п. 3 ч. 2 этой же статьи, потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков.

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 (ч. 5 ст. 7).

При таких обстоятельствах, исходя из вышеприведенных норм материального права, у суда имеются бесспорные основания для взыскания с ответчика в пользу истцов расходов, необходимых для устранения выявленных недостатков переданного ответчиком жилого помещения, которые возникли до передачи квартиры потребителю и являются следствием некачественного выполнения отделочных работ.

Доводы представителя ответчика о том, что расходы по устраниению недостатков квартиры не понесены истицей фактически, что препятствует их компенсации, основаны на ошибочном толковании норм права и в смысле ст. 15 Гражданского кодекса Российской Федерации относятся к расходам, которые лицо должно будет понести для устранения нарушений своего законного права, не выводит за пределы его восстановления, не относится к неосновательному обогащению.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пунктах 1, 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации "О защите прав потребителей", другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Следовательно, спорные правоотношения, возникшие из договора участия в долевом строительстве, подпадают под действие Закона о защите прав потребителей в части, не урегулированной специальным законом - Федеральным законом о долевом участии.

Законодательство об участии в долевом строительстве не содержит положений, устанавливающих ответственность застройщика за нарушение сроков удовлетворения отдельных требований участника долевого строительства, в том числе требования о безвозмездном устраниении выявленных при передаче объекта строительства недостатков (в том случае, когда объект долевого строительства принят дольщиком с такими недостатками).

В соответствии с пунктом 1 статьи 18 Закона о защите прав потребителей потребитель в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору вправе потребовать незамедлительного безвозмездного устраниния недостатков товара или возмещения расходов на их исправление потребителем или

третьим лицом.

В соответствии с ч.8 ст. 7 ФЗ от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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 Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "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 пунктом 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", от стоимости расходов, необходимых для устранения такого недостатка (дефекта).

При этом за нарушение указанного срока установлена ответственность пунктом 1 статьи 23 Закона о защите прав потребителей в виде неустойки, которую изготовитель, допустивший такие нарушения, уплачивает потребителю за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Таким образом, неустойка является мерой ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства, направленной на восстановление нарушенного права.

Размер неустойки составляет за заявленный истцами период с 26.08.2019 года по 14.01.2020 года 615 532,39 рублей (433 473,52 \*1%\*142 дня), но размер неустойки не может превышать стоимость устранения недостатков, т.е. 433473,52 рублей.

Согласно ч. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В соответствии с ч. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Неустойка в силу ст. 333 Гражданского кодекса РФ по своей правовой природе носит компенсационный характер и не может являться средством извлечения прибыли и обогащения. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушениями обязательства является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размере неустойки, поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве, а об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора в результате нарушения обязательства.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, оценка указанному критерию отнесена к

компетенции суда первой инстанции и производится им по правилам ст. 67 ГПК РФ, исходя из своего внутреннего убеждения, основанного на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех обстоятельств дела. При этом суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в абзаце 2 пункта 71 Постановления Пленума от 24 марта 2016 года N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", при взыскании неустойки с иных лиц (не осуществляющих предпринимательскую деятельность) правила статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Суд, применив положения ст. 333 ГПК РФ, размер неустойки полагает несоразмерным неисполненным обязательствам, считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов неустойку в размере 60000 рублей (по 30000 рублей каждому из истцов), учитывая заявление представителя ответчика об уменьшении размера неустойки, обстоятельств дела, а именно то, что истец не обращался к ответчику с заявлением об устраниении недостатков в квартире, как предусмотрено условиями договора, значительной суммы стоимости устраниния недостатков по отношению к стоимости квартиры.

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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей каждому, поскольку в квартире истца, выявлены недостатки, ответственным за которые является ответчик.

Согласно п.б ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "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.

Таким образом, сумма штрафа, подлежащего взысканию с ответчика составит 251 736,76 рублей (433473,52 +60000+10000)\*50%).

Однако, с учетом конкретных обстоятельств дела, учитывая ходатайство ответчика, суд полагает возможным, в соответствии со ст.333 ГК РФ по вышеуказанным доводам, уменьшить размер взыскиваемого штрафа до 100000 рублей – по 50000 рублей каждому из истцов.

Согласно ст.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.

Истцом представлен суду договор № ОУ30/03/2019 от 30.03.2019 г. на оказание юридических услуг, заключенный между истцами и ООО «Гарант», по которому истцом

истцами уплачено вознаграждение в размере 50000 руб., что подтверждается квитанцией от 30.03.2019 г.

Суд с учетом, сложности дела, трудозатрат представителя, разумности затрат, взыскать с ответчика в счет оплаты расходов на представителя 15000 рублей, т.е. по 7500 рублей каждому.

В соответствии с пунктом 1 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 случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В пользу истцов подлежат взысканию в соответствии со ст. 98 ГПК РФ расходы по оценке 50000 рублей (по 25000 рублей каждому), которые он понес в целях представления доказательств обоснованности иска, почтовые расходы 204,18 рублей в пользу Горбач Е.А.

На основании части 1 статьи 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством.

Суд считает, что с ответчика также следует взыскать госпошлину в пользу бюджета городского округа Люберцы Московской области в сумме расходы по уплате госпошлины в размере 8434,74 рублей, исходя из удовлетворенной части имущественных и неимущественных требований истца.

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

РЕШИЛ:

Иск к ООО «РусСтройГарант» о взыскании денежных средств в счет уменьшения стоимости квартиры, морального вреда, неустойки, штрафа, расходов на представителя, расходов по независимой экспертизе - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу 216736,76 рублей в счет уменьшения стоимости квартиры, неустойку за период с 26.08.2019 года по 14.01.2020 года в размере 30000 рублей, моральный вред 5000 рублей, штраф 50000 рублей, расходы на представителя 7500 рублей, расходы по оценке 25000 рублей, почтовые расходы 204,18 рублей.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу 216736,76 рублей в счет уменьшения стоимости квартиры, неустойку за период с 26.08.2019 года по 14.01.2020 года в размере 30000 рублей, моральный вред 5000 рублей, штраф 50000 рублей, расходы на представителя 7500 рублей, расходы по оценке 25000 рублей.

В удовлетворении иска, в части, превышающей взысканный размер неустойки, расходов на представителя, морального вреда, штрафа – отказать.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу ООО «Центр Независимой Экспертизы и Права» расходы по экспертизе 108000 рублей.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в доход бюджета городского округа Люберцы Московской области госпошлину в размере 8434,74 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в месячный срок со дня его составления в окончательной форме.

Судья

18.02.2020  
СЕКРЕТАРЬ

Судья А.А. Неграмотнов  
Секретарь суда  
12.03.2020