

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Люберцы Московской области

Резолютивная часть решения оглашена 13 января 2020 года.

Полный текст решения изготовлен 27 января 2020 года.

Люберецкий городской суд Московской области в составе: председательствующего судьи Голочановой И.В., при секретаре Заратуйченко А.А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело № 2-76/2020 по иску к ООО «РусСтройГарант» о защите прав потребителей, уменьшении покупной цены квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с вышеизложенным иском, мотивируя свои требования тем, что между ООО «РусСтройГарант» и истцом был заключен Договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-3 (кв)-5/2/1(1).

Согласно условиям Договора (п. 3.1) застройщик обязался не позднее 31 марта 2019 года ввести в эксплуатацию и передать объект долевого строительства – жилое помещение, квартиру с условным номером расположенной на 2 этаже секции 5, проектной площадью 28,67 кв.м расположенной в объекте недвижимости по адресу: Московская обл., гор. Люберцы, позиция 3 (п.3.1.1.1 Договора), а участник обязалась уплатить за данный объект денежную сумму в размере 2 832 137,28 руб. в установленные сроки (п. 4.1 Договора).

Истец должным образом исполнили свои обязательства по оплате цены Договора.

23 июля 2019 года участником в присутствии представителя ответчика был произведен осмотр квартиры, о чем составлен акт осмотра и подписан передаточный акт объекта долевого строительства, однако истец не был согласен с качеством передаваемой квартиры, что подтверждается актами осмотра.

Истец обращался в ООО «Центр экспертных заключений» для выявления дефектов квартиры и определения стоимости их устранения. В соответствии с техническим заключением от № 210 от 29 июля 2019 года в квартире расположенной по адресу: Московская обл., гор. Люберцы, ул. Юности, д. 7 имеется ряд нарушений строительных норм и правил, предварительная стоимость устранения недостатков составляет окруженно 270 000 рублей.

02 августа 2019 года истец обращалась к ответчику с требованием выплатить сумму необходимую на устранение недостатков. Денежные средства выплачены не были.

Истец просила суд с учетом уточненных требований уменьшить покупную цену квартиры на 240 012,00 рублей, взыскать с ответчику в её пользу 240 012,00 рублей в счет уменьшения покупной цены квартиры, 240 012,00 рублей неустойки за нарушение сроков устранения выявленных

недостатков за период с 06.09.2019 года по 13.01.2020 года, 8 650,00 рублей расходов на проведение экспертизы, 50 000 рублей компенсации морального вреда, 204, 18 рублей почтовых расходов, 50 000 рублей расходов на оплату услуг представителя, а также штраф.

Истец Долгушина Д.В. в суд не явилась, направила для участия в судебном заседании своего представителя по доверенности Попова Н.А., который требования поддержал, просил удовлетворить.

Ответчик ООО «РусСтройГарант» - представитель – в судебное заседание не явился, ранее представил письменные возражения, в которых против удовлетворения требований возражал, просил применить к правоотношениям ст. 333 ГК РФ.

Суд, выслушав явившихся в судебное заседание лиц, оценив собранные доказательства, исследовав материалы дела, находит исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», по договору участия в долевом строительстве 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.

К отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Судом установлено, что между ООО «РусСтройГарант» и истцом был заключен Договор участия в долевом строительстве № ЛКГ-3 (кв)-5/2/1(1).

Согласно условиям Договора (п. 3.1) застройщик обязался не позднее 31 марта 2019 года ввести в эксплуатацию и передать объект долевого строительства – жилое помещение, квартиру с условным номером расположенной на 2 этаже секции 5, проектной площадью 28,67 кв.м расположенной в объекте недвижимости по адресу: Московская обл., гор. Люберцы, позиция 3 (п.3.1,1.1 Договора), а участник обязалась уплатить за данный объект денежную сумму в размере 2 832 137,28 руб. в установленные сроки (п. 4.1 Договора).

Истец должным образом исполнили свои обязательства по оплате цены Договора.

23 июля 2019 года участником в присутствии представителя ответчика был произведен осмотр квартиры, о чем составлен акт осмотра и подписан передаточный акт объекта долевого строительства, однако истец не был согласен с качеством передаваемой квартиры, что подтверждается актами осмотра.

Истец обращался в ООО «Центр экспертных заключений» для выявления дефектов квартиры и определения стоимости их устранения. В соответствии с техническим заключением от № 210 от 29 июля 2019 года в квартире расположенной по адресу: Московская обл., гор. Люберцы, ул. Юности, д. 7 имеется ряд нарушений строительных норм и правил, предварительная стоимость устранения недостатков составляет окруженно 270 000 рублей.

Поскольку ответчиком оспаривалась экспертиза, представленная истцом, судом по ходатайству истца была назначена строительно-техническая экспертиза на разрешение которой поставлены следующие вопросы: определить недостатки объекта долевого строительства – квартиры, расположенной по адресу: Московская обл., гор. Люберцы, ул. Юности, дом 7, кв. 219, которые возникли вследствие нарушения застройщиком технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, применяемых на обязательной основе. В случае обнаружения недостатков, определить, какие недостатки возникли в результате строительно - монтажных и отделочных работ и недостатки, возникшие в процессе естественного износа и эксплуатации. Определить стоимость устранения недостатков, возникших в результате нарушения при производстве строительно – монтажных и отделочных работ обязательных требований в случае их обнаружения.

В соответствии с заключением эксперта ООО ЭК «Аксиома» № 000910-12-2019 в объекте долевого строительства – квартире 219 жилого многоквартирного дома по адресу: Московская обл., гор. Люберцы, ул. Юности, дом 7, выявлены дефекты, в том числе отклонение поверхности стен от вертикали, отклонение межкомнатной двери от вертикали, загрязнение и доклейка обоев, полосы на поверхности потолка, отклонение плоскости пола, не работает вентиляция в комнате, царапины на стеклопакете оконного блока.

Все выявленные недостатки объекта строительства возникли в результате некачественного выполнения строительно-монтажных и отделочных работ. Выявленные незначительные следы естественного физического износа и эксплуатации не влияют на выявленные недостатки и по своему характеру не являются причиной их возникновения.

Стоимость устранения недостатков объекта строительства составит 240 012,00 рублей.

У суда нет оснований не доверять заключению эксперта, он обладает соответствующей квалификацией, заключение ответчиком не оспорено, в связи с чем, суд полагает возможным принять его в качестве подтверждения суммы, необходимой для устранения выявленных недостатков.

В силу ст. 7 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» № 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.

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 силу статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Согласно статье 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Поскольку судебной экспертизой выявлены недостатки, стоимость устранения которых составляет 240 012,00 рублей, возникшие по вине застройщика, данная сумма подлежит взысканию с ответчика, который судебную экспертизу не оспаривал, опровергающих доказательств не представил.

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 августа 2019 года истец обращалась к ответчику с требованием выплатить сумму необходимую на устранение недостатков. Денежные средства выплачены не были.

Судом установлена просрочка исполнения обязательства поэтому, с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 240 012,00 рублей (расчет: 240 012,00 \* 130 \* 1% = 312 015,60 рублей) в соответствии с заявленными требованиями истца.

Однако в соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства, размер неустойки подлежит уменьшению до 30 000 рублей, учитывая сумму основного обязательства, а также ходатайство ответчика, незначительный срок просрочки.

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.

Суд определяет размер компенсации морального вреда Долгушиной Д.В. в 5 000 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, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 151 594,74 рублей. Расчет:  $(240012,00 + 30\ 000 + 5\ 000) / 2 = 137\ 506,00$  руб.

Однако в соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ, суд приходит к выводу о несоразмерности размера штрафа последствиям нарушения обязательства, размер штрафа подлежит уменьшению до 50 000 рублей, учитывая фактические обстоятельства дела, спор между сторонами о причинах возникновения недостатков.

В соответствии со 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.

Руководствуясь принципом разумности, учитывая сложность рассматриваемого спора, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу 12000 рублей на оплату юридических услуг.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований.

Суд полагает возможным взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу Долгушиной Д.В. расходы на оплату досудебной экспертизы в размере 7689,27 рублей, почтовые расходы в размере 181,5 рублей пропорционально размеру удовлетворенных судом требований (требования удовлетворены на 88,89 %).

Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины, она подлежит взысканию с ответчика в доход муниципального образования городского округа Люберцы Московской области в размере 5600,12 руб.

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

**РЕШИЛ:**

Исковые требования к ООО «РусСтройГарант» о защите прав потребителей, уменьшении покупной цены квартиры, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «РусСтройГарант» в пользу 240012 рублей в счет стоимости выявленных в объекте долевого строительства недостатков, неустойку за период с 06.09.2019 года по 13.01.2020 года в размере 30000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5000 рублей, штраф в размере 50 000 рублей, расходы по оплате досудебной экспертизы 7689,27 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 12 000 рублей, почтовые расходы 181,5 рублей.

В удовлетворении иска в части, превышающей взысканные суммы – отказать.

Взыскать с ООО «Русстройгарант» в доход бюджета г.о. Люберцы Московской области государственную пошлину в размере 5600,12 рублей.

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

Судья

И.В. Голочанова

