50RS0026-01-2019-009871-13

Дело № 2-6406/2019

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

г.о. Люберцы **18 декабря 2019 года**

Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Федуновой Ю.С., при секретаре Ломаченковой К.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6406/2019 по иску к ООО «Самолет-Девелопмент» о защите прав потребителя,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ООО «Самолет-Девелопмент», мотивируя свои требования тем, что 31.10.2017г. между ООО «Самолет-Девелопмент» и истцом был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛЮБ-4/44/51-419И, согласно которому застройщик обязуется передать участнику долевого строительства следующий объект долевого строительства: однокомнатная квартира с проектным номером , общей проектной площадью 32,50 кв.м, расположенная на 9 этаже многоквартирного жилого дома, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, г. Люберцы, «Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы».

В соответствии с приложением № 3 к договору застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства с произведенной внутренней отделкой.

Также, в соответствии с п. 5.3. Договора застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованием технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

07.05.2019г. между истцом и ответчиком подписан акт приема-передачи квартиры. Условиями передаточного акта стороны подтвердили, что переданная квартира находится в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроена, отвечает установленным техническим и санитарным требованиям, соответствует условиям договора.

Однако, в ходе эксплуатации квартиры истцом были выявлены существенные строительные недостатки в выполненных застройщиком работах, которые препятствуют проживанию в ней.

31.05.2019г. истцом была проведена независимая строительно-техническая экспертиза квартиры с целью подтверждения выявленных недостатков.

По результатам проведенной экспертизы сотрудниками ООО «Центр экспертных заключений» было составлено техническое заключение, согласно которому в квартире зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работах в квартире требованиям СНиП. Стоимость ремонтно-восстановительных работ составила 300 000 рублей.

Учитывая изложенное, истец просит уменьшить цену квартиры по договору участия в долевом строительстве от 31.10.2017г., взыскать с ответчика в счет уменьшения покупной цены в размере 300 000 руб., неустойку за нарушение сроков устранения недостатков за период с 25.08.2019г. по 29.08.2019г. в размере 15 000 руб.,

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

Подлинник документа
проверен

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 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 31.10.2017г. между ООО «Самолет-Девелопмент» и истцом был заключен договор участия в долевом строительстве № ЛЮБ-4/44/51-419И, согласно которому застройщик обязуется передать участнику долевого строительства следующий объект долевого строительства: однокомнатная квартира с проектным номером , общей проектной площадью 32,50 кв.м, расположенная на 9 этаже многоквартирного жилого дома, строительство которого осуществляется по адресу: Московская область, г. Люберцы, «Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы».

В соответствии с приложением № 3 к договору застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства с произведенной внутренней отделкой.

Также, в соответствии с п. 5.3. Договора застройщик обязан передать участнику долевого строительства квартиру, качество которой соответствует условиям настоящего договора, требованием технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

07.05.2019г. между истцом и ответчиком подписан акт приема-передачи квартиры. Условиями передаточного акта стороны подтвердили, что переданная квартира находится в состоянии, пригодном для проживания, соответствующим образом благоустроена, отвечает установленным техническим и санитарным требованиям, соответствует условиям договора.

Однако, в ходе эксплуатации квартиры истцом были выявлены существенные строительные недостатки в выполненных застройщиком работах, которые препятствуют проживанию в ней.

В соответствии с представленным истцом техническим заключением независимой строительно-технической экспертизы, составленной ООО «Центр экспертных заключений» зафиксированы несоответствия (строительные дефекты) выполненных строительно-монтажных работ требованиям СНиП. Стоимость ремонтно-

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

восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных недостатков в квартире составляет 300 000 руб.

В соответствии с п. 5.3 Договора гарантийный срок для объекта долевого строительства составляет 5 (пять) лет с даты подписания уполномоченным органом разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. При этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта долевого строительства, составляет 3 (три) года со дня подписания первого акта приема-передачи или иного документа по передаче помещения в объекте;

- гарантийный срок оборудования, не являющегося инженерным или технологическим, материалов комплектующих, на которые гарантийный срок установлен их изготовителем, соответствует гарантийному сроку изготовителя.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если они произошли вследствие нормального износа объекта долевого строительства или их частей, нарушение требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований по процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

Согласно п. 3 Приложения 3 к Договору участия в долевом строительстве, гарантийный срок на отделочные работы составляет 1 (один) год со дня передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, либо составления застройщиком одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства.

05.07.2019г. 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 №000872-12-2019 от 12.12.2019г., выявлены недостатки объекта долевого строительства, которые возникли в результате некачественно выполненных строительно-монтажных и отделочных работ. Стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства квартиры № 51 по адресу: Московская область, г. Люберцы, Некрасовский пр., д. 6, возникших в результате нарушения при производстве строительно-монтажных работ обязательных требований с учетом НДС 20% составит 242 849 рублей.

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.

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 242 849 руб. в счет расходов на устранение недостатков квартиры. В части требований, превышающих взысканную сумму расходов на устранение недостатков, надлежит отказать.

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

В отношении требований о взыскании неустойки за заявленный истцом период с 25.08.2019г. по 29.08.2019г., 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 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.

Цена товара определяется, исходя из его цены, существовавшей в том месте, в котором требование потребителя должно было быть удовлетворено продавцом (изготовителем, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), в день добровольного удовлетворения такого требования или в день вынесения судебного решения, если требование добровольно удовлетворено не было.

09.02.2019 года ответчику была вручена претензия с требованием о безвозмездном устранении всех недостатков в квартире в течение 45 календарных дней. Претензия осталась без удовлетворения.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 25.08.2019 года (истечение 45-ти дневного срока на устранение недостатков в добровольном порядке) по 29.08.2019 года, в размере: 242 849 руб. * 1% * 5 дней = 12142 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 5 000 рублей, учитывая небольшой период нарушения, а также ходатайство ответчика об уменьшении размера неустойки. В части требований, превышающих взысканную сумму неустойки, 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.

Суд определяет размер компенсации морального вреда 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.

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

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 126 424,5 руб., исходя из расчета: (242849 + 5 000 + 5 000) x 50%.

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 40 000 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. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 40 000 руб. (пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований), почтовые расходы в размере 204,14 руб.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на представителя в размере 10 000 руб.

Поскольку истец освобожден от уплаты государственной пошлины, в соответствии со ст. 103 ГПК РФ она подлежит взысканию с ответчика в доход муниципального образования городской округ Люберцы Московской области в размере 5 628,49 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194 - 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Самолет-Девелопмент» в пользу расходы на устранение недостатков квартиры в размере 242 849 руб., неустойку за период с 25.08.2019г. по 29.08.2019г. в размере 5 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 40 000 руб., расходы по проведению досудебной экспертизы в размере 40 000 руб., почтовые расходы в размере 204,14 руб., расходы на представителя в размере 10 000 руб.

В части требований, превышающих взысканные суммы неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, – отказать.

Взыскать с ООО «Самолет-Девелопмент» в доход муниципального образования городской округ Люберцы Московской области госпошлину в размере 5 628,49 руб.

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

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 13 января 2020 года.

Судья Ю.С. Федунова

РЕШЕНИЕ (ОПРЕДЕЛЕНИЕ)
ВСТУПИЛО В СИЛУ
24.02 2020
СУДЬЯ СЕКРЕТАРЬ

«КОПИЯ ВЕРНА»
Судья
Секретарь суда
(Ф.И.О., подпись)
«18» 02 2020 г.

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