КОПИЯ ВЕРНА

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

10 июня 2019 года

Видновский городской суд Московской области в составе:

председательствующего федерального судьи Гоморевой Е.А.,

при секретаре Мизгалевой И.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-1693/2019 по иску к Обществу с ограниченной ответственностью Пригород Лесное» о возмещении расходов на устранение недостатков квартиры, неустойки, компенсации морального вреда

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Пригород Лесное», об уменьшении покупной цены товара, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании судебных расходов, мотивируя свои требования тем, что 24 марта 2017 года между истцом и ООО "Пригород Лесное" был заключен договор участия в долевом строительстве №ПРЛ-1/7/450-4783И, согласно которому истец как участник долевого строительства 12 марта 2018 года по акту приема-передачи принял от ответчика объект долевого строительства - квартиру с номером расположенную в многоквартирном жилом доме № 4 по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское поселение Молоковское, д. Мисайлово, мкр. "Пригород Лесное", Литературный бульвар.

В ходе эксплуатации квартиры выявлены существенные недостатки в выполненных ответчиком, как Застройщиком, работах. По результатам независимой строительно-технической экспертизы, выявлены 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 360 000 рублей. Затраты, понесенные истцом на проведение экспертизы составили 50 000 рублей.

В соответствии с заключением экспертизы, понесенными затратами, на основании ст.ст. 309, 310 ГК РФ, ст. 7 ФЗ №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", ст. 22, 29 Закона РФ "О защите прав потребителей", истец считает, что с ответчика подлежит взыскание в его пользу денежная сумма в размере 360 000 рублей в счет уменьшения покупной цены.

Истец обратился к ответчику 21.01.2019 г. с претензией о добровольной (внесудебной) выплате стоимости ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения с требованиями добровольно выплатить денежную сумму в счет расходов на устранение

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

недостатков. Но до настоящего времени данное заявление оставлено без удовлетворения.

Кроме того, в целях юридической консультации, составления претензии, подготовки искового заявления и представительства в суде между истцом и ООО «ГАРАНТ» был заключен договор возмездного оказания услуг № ОУ 19/12/2018-15 от 19.12.2018г. и было уплачено вознаграждение в размере 50 000 руб.

Истец ссылается на ст.15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-01 «О защите прав потребителей» и считает, что ему причинен моральный вред, который она оценивает в размере 50 000 рублей.

А также на положения п.1, 2 ст.15, ст.309 ГК РФ, ст.7 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», п.6 ст.13, ст.22, п.5 ст.28 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-01 «О защите прав потребителей». Полагает, что расчёт неустойки за период с 24.08.18 по 30.08.18 составляет сумму в размере 110062 руб. 80 коп (2 751 570 руб. x 1% x 4 дня просрочки).

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования в полном объёме и просил об их удовлетворении. Также просил взыскать расходы по составлению доверенности и по направлению почтового уведомления.

Согласен с представленной экспертизой, но просил удовлетворить требования на основании досудебного заключения.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения заявленных требований по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление, суть которых сводится к тому, что в соответствии с п.5.2 Договора, участник долевого строительства вправе требовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, однако истец не обратился к застройщику с просьбой об устранении недостатков квартиры, в адрес застройщика не направлялись документы, доказывающие факты понесенных расходов, а заявленная истцом сумма не соответствует фактическим расходам. Квартира была передана истцу по акту приема-передачи в установленный срок, в соответствии с п.5 которого работы по отделке Объекта долевого строительства выполнены в объёме, предусмотренном договором.

Суд, выслушав мнение представителя истца и представителя ответчика, исследовав материалы дела, считает, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Как установлено в судебном заседании, между сторонами 24 марта 2017 года был заключен договор участия в долевом строительстве №ПРЛ-1/7/450-4783И, согласно которому истец как участник долевого строительства 12 марта 2018 года по акту приема-передачи принял от ответчика объект долевого строительства - квартиру с номером расположенную в многоквартирном жилом доме № 7 по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, сельское

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

поселение Молоковское, д. Мисайлово, мкр. "Пригород Лесное", Литературный бульвар.

В ходе эксплуатации квартиры выявлены существенные недостатки в выполненных ответчиком, как Застройщиком, работах. В соответствии с п.2.2 указанного Договора, объект долевого строительства передается участнику долевого строительства с выполнением работ по отделке, указанных в Приложении № 3 к данному Договору.

Пунктом 4.2.2 Договора застройщик принял на себя обязательства обеспечить строительство Объекта в соответствии с условиями Договора, Разрешением на строительство и проектной документацией, а также с требованиями правовых актов и актов, применяемых к отношениям по Договору, не отнесённых к нормативным, а также выполнять иные свои обязанности, возникшие как на основании Договора, так и в силу требований правовых актов (п.4.2.6 Договора).

Пунктом 5.2 Договора предусмотрено, что в случае если Объект долевого строительства построен (создан) Застройщиком с отступлениями от условий Договора и (или) обязательных требований, приведшими к ухудшению его качества, и делающими его непригодным для предусмотренного Договором использования, Участник долевого строительства вправе требовать от Застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

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

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 о передаче помещения в Объекте.

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

- гарантийный срок на отделочные работы указан в Приложении № 3 к настоящему Договору (п. 5.3. Договора).

Частью 1 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ 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 Федерального закона N 214-ФЗ 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 части 3 статьи 7 Федерального закона N 214-ФЗ 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.

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.

Согласно выводам акта досудебного экспертного исследования №57 от 11 января 2019 г. ООО «Центр экспертных исследований» строительно-монтажные и отделочные работы, выполненные в квартире № по адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный район, с.п.Молоковское, д.Мисайлово, мкр. «Пригород Лесное», Литературный б-р, д.4 частично не соответствуют строительным нормам, правилам, другим требованиям нормативных документов. Стоимость ремонтно-восстановительных работ, материалов и сопутствующих затрат, необходимых для устранения выявленных дефектов в квартире по указанному адресу определялась в текущих ценах 1 го квартала 2019 г. с учетом НДС и составляет на момент дачи заключения 360 000 руб. Данные дефекты являются следствием нарушений требований нормативной документации (СНиП, ГОСТ и т.д.) по строительно-монтажным и отделочным работам, т.е. являются производственными, а также часть дефектов является следствием отклонения от технологии (ГОСТ) производства конструкции, т.е. является технологическим. Обнаруженные в ходе исследования дефекты и недостатки не делают непригодным для использования указанную квартиру № 470.

В соответствии с ч.1 ст.56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства на которые она ссылается.

По делу по ходатайству ответчика была назначена и проведена судебная строительно-техническая экспертиза по определению стоимости работ на устранение недостатков квартиры.

В соответствии с заключением экспертов, эта величина составляет сумму в размере 260 493 руб. 81 коп.

Суд считает необходимым руководствоваться именно экспертным заключением ООО «Эксперт М», которым было поручено проведение экспертизы,

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

поскольку они предупреждались об уголовной ответственности за заведомо ложное заключение. Имеют соответствующее образование. ООО «Центр судебных исследований» в соответствии с их заключением, исследовал квартиру № , в то время, как у истца квартира № То, что это описка – истец не представил доказательств.

Истец представил суду доказательства того, что им направлялась в досудебном порядке претензия ответчику, которая последним не была удовлетворена. При этом выбор способа защиты нарушенного права остается прерогативой истца и выбран им правильно.

Ссылка ответчика на тот факт, что истцом была принята квартира надлежащего качества, о чем свидетельствует акт приема-передачи квартиры, является несостоятельной, т.к. истец не является специалистом в области строительства, кроме того, право участника долевого строительства на возмещение расходов в случае, если объект долевого строительства создан с нарушением условий договора, имеет недостатки, прямо предусмотрено законом и не может быть ограничено.

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. В связи с чем, истец вправе потребовать от застройщика устранения недостатков объекта строительства, выявленных в течение гарантийного срока.

Согласно ч. 8 ст. 7 указанного Закона 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).

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

В силу указанных правовых норм, суд полагает, что в пользу истца, подлежит взысканию с ответчика неустойка за просрочку выплаты денежных средств на устранение недостатков квартиры за период с 09 марта 2019 года (24 января 2019 года – дата направления претензии + 45 дней) по дату составлеия иска – 12 марта 2019 года. Соответственно: 2 751 570 х 4 х 1 % = 110062 руб.

Пленум Верховного Суда РФ в постановлении от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" разъяснил, что применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика, с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Ответчик в своих возражениях просил о применении ст.333 ГК РФ. Суд считает необходимым применить ст. 333 ГК РФ и уменьшить сумму неустойки до 40 000 рублей, поскольку неудовлетворение требований истца не привело к негативным последствим.

В силу п. 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 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В связи с тем, что ответчиком была получена претензия истца с требованием о добровольном устранении недостатков, которая ответчиком исполнена не была, требование истца о взыскании штрафа суд признает обоснованным.

Согласно п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Принимая во внимание компенсационную природу штрафа и соблюдая баланс интересов сторон, а также учитывая возражения ответчика, суд полагает необходимым уменьшить сумму штрафа до 125 000 рублей.

В пункте 28 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 4

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

декабря 2013 г., отмечается, что достаточным условием для удовлетворения иска гражданина - участника долевого строительства о компенсации морального вреда является установленный факт нарушения прав потребителя. При этом, размер иска о компенсации морального вреда, удовлетворяемого судом, не может быть поставлен в зависимость от стоимости товара (работы, услуги) или суммы подлежащей взысканию неустойки, а должен основываться на характере и объеме причиненных потребителю нравственных и физических страданий в каждом конкретном случае.

Принимая во внимание факт неисполнения требований потребителя, переживания истицы, и руководствуясь требованиями ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей» и ст. 151 ГК РФ, суд полагает возможным взыскать в пользу истца компенсацию морального вреда в сумме 10 000 рублей.

В соответствии с ч.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.

Требование истца о возмещении расходов в размере 50 000 рублей за проведение досудебной строительно-технической экспертизы, суд признает обоснованным, т.к. данное заключение явилось следствием необходимости защиты нарушенного права.

В соответствии с требованиями ст. 100 ГПК РФ, принимая во внимание требования разумности и справедливости, объем и сложность дела, а также период его рассмотрения, суд полагает, что в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в размере 30 000 рублей.

Руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования - удовлетворить частично.

Уменьшить покупную цену квартиры по договору № ПРЛ-1/7/450-4783 И участия в долевом строительстве от 24 марта 2017 года на 260 493 руб. 81 коп.

Взыскать с Общества с Ограниченной ответственностью «Пригород Лесное» в пользу расходы на устранение недостатков квартиры в доме 4 по адресу: Московская область, Ленинский район, мкр. Пригород Лесное, Литературный бульвар, сумму в размере 260 493 руб. 81 коп., неустойку за просрочку исполнения обязанностей по устранению

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

недостатков квартиры – 40 000 рублей, стоимость проведения строительно-технического исследования квартиры – 50 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя – 30 000 рублей, компенсацию морального вреда - 10 000 рублей, почтовые расходы – 192 руб. 18 коп., по изготовлению доверенности – 1700 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования потребителя – 125 000 рублей

Решение может быть обжаловано в течение одного месяца в Мособлсуд через Видновский городской суд

Судья: Е.А. Гоморева

«КОПИЯ ВЕРНА»
Судья
Секретарь суда
(ф.и.о., подпись)
«22» июня 2019

Решение вступило в законную силу
«11» июля 2019 г.
Судья
Секретарь

WWW.GARANTLC.RU
8 (495) 12[illegible]9-98