

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

23 декабря 2019 года

г. Москва

Бабушкинский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Ивановой Е.А., при секретаре судебного заседания Луниной Т.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-4574/19 по исковому заявлению Александрова Е.С. к ООО «Загородная Усадьба» об уменьшении покупной цены квартиры и взыскании денежных средств, -

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд с настоящим иском к ООО «Загородная Усадьба», мотивируя свои требования ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по заключенному между сторонами 07 декабря 2017 года договору участия в долевом строительстве в части качества объекта долевого строительства. С учетом сделанных в ходе судебного разбирательства уточнений исковых требований, просит уменьшить цену квартиры, взыскав с ответчика в его пользу в счет уменьшения покупной цены денежные средства в размере 429 764 руб., неустойку за нарушение сроков устранения выявленных недостатков в квартире в размере 429 764 руб., стоимость проведения строительно-технического исследования в размере 9 600 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб., моральный вред в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 204,18 руб., штраф за несоблюдение требований потребителя.

В судебном заседании представитель истца уточненные исковые требования поддержала.

Представитель ответчика в судебное заседание явилась, возражала против взыскания неустойки, представила письменные возражения по требованиям.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается.

Согласно ст. 2, 3, 4, 6, 7 и 8 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» 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 или 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 безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Как разъяснено в п. 14 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017г., 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 неисполнения данной обязанности участник долевого строительства вправе требовать устранения нарушений и привлечения застройщика к ответственности.

В ходе судебного разбирательства установлено, что 07 декабря 2017 года между ООО «Загородная усадьба» (застройщик) и (участник долевого

строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве «Мтщ-39.1(кв)-5/3/1(3) (АК), в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект недвижимости – жилое помещение, условный номер назначение: квартира, этаж расположения: 3, номер подъезда (секции): 5, проектная общая площадь 87,00 кв.м, количество комнат: 3, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену – 7 323 834 руб. и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта недвижимости принять объект долевого строительства.

В соответствии с п.5.1 договора, передача участнику долевого строительства объекта и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту по окончании строительства в срок не позднее 30 октября 2018 года.

Предусмотренная договором стоимость объекта долевого строительства была оплачена , что не оспаривалось ответчиком в ходе судебного разбирательства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено 21 сентября 2018 года. Объект долевого строительства был передан участнику 15 апреля 2019 года, о чем стороны подписали передаточный акт.

Истец, обращаясь в суд с настоящим иском, указывает, что в ходе эксплуатации квартиры были выявлены существенные недостатки, которые препятствуют в проживании в ней.

Согласно представленному истцом заключению эксперта ООО «Центр экспертных заключений», в квартире №224 по адресу: Московская обл., г. Мытищи, ул. Юбилейная, д.4, имеется ряд нарушений строительных норм и правил. Устранение выявленных недостатков, возникших по вине исполнителя, требует значительных затрат. Предварительная стоимость устранения имеющихся недостатков составляет округленно 470 000 руб.

В ходе судебного разбирательства, по ходатайству ответчика по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза, проведение которой было поручено экспертам ЦНПЭ «ПетроЭксперт».

Согласно заключению эксперта №19М/682-2-4574/19-СТЭ от 09 декабря 2019 года, при визуально-инструментальном осмотре помещений квартиры №224, экспертом выявлены недостатки, нарушающие требование национальных стандартов и сводов правил. Стоимость устранение недостатков, нарушающих требования действующих ГОСТ, СНиП и СП, а также нарушающие условия договора, округленно составляет 429 764 руб.

У суда нет оснований не доверять заключению судебной экспертизы, поскольку экспертиза проведена на основании определения суда, независимым от сторон эксперты учреждением, имеющим необходимое специальное образование экспертом, предупрежденным судом об уголовной ответственности, выводы эксперта мотивированы и обоснованы. В связи с чем суд принимает заключение судебной экспертизы в качестве допустимого и достоверного доказательства по делу.

Оценив собранные по делу доказательства в их совокупности, суд полагает, что объект долевого строительства в нарушение положений ч. 1 ст. 7 вышеуказанного Закона имеет выявленные экспертом недостатки, стоимость устранения которых составляет 429 764 руб. При таких обстоятельствах, требования истца о взыскании с ответчика соразмерного уменьшения цены договора являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Доводы ответчика о том, что указанные в экспертном заключении недостатки не являются существенными, не влекут за собой невозможность использования квартиры по назначению, основаны на неверном толковании норм права и не могут быть принять

судом во внимание. Заключением судебной экспертизы установлено, что выявленные экспертом недостатки нарушают требования действующих ГОСТ, СНиП и СП, а также условия договора. Суд также полагает несостоительным доводы ответчика о не наступлении предусмотренного договором гарантийного периода, в связи с непринятием объекта долевого строительства, из материалов дела усматривается, что 15 апреля 2019 года стороны подписали передаточный акт.

Из материалов дела усматривается, что истец в досудебном порядке обращался к ответчику с письменной претензией об уменьшении цены договора (письмо от 28 июня 2019 года), которая добровольно ответчиком удовлетворена не была, в связи с чем суд приходит к выводу, что требования истца о взыскании с ответчика неустойки в размере 429 764 руб., рассчитанной на основании ст. 23 Закона РФ «О защите прав потребителей» за период с 16 августа 2019 года по 23 декабря 2019 года, являются обоснованными. С учетом ходатайства ответчика о применении положений ст. 333 ГК РФ, исходя из обстоятельств дела и характера последствий неисполнения обязательства, учитывая, что заявленная истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушенного ответчиком обязательства, суд считает возможным уменьшить размер подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца неустойки до 100 000 руб., полагая указанную сумму разумной и справедливой.

Требования истца о взыскании с ответчика в счет компенсации морального вреда 50 000 руб. суд находит подлежащими частичному удовлетворению.

Как следует из разъяснений, изложенных в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 20.12.1994 г. №10 «Некоторые вопросы применения законодательства о компенсации морального вреда», под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания, причиненные действиями (бездействием), посягающими на принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона нематериальные блага.

Моральный вред, в частности, может заключаться в нравственных переживаниях в связи с невозможностью продолжать активную общественную жизнь, физической болью, связанной с причиненнымувечьем, иным повреждением здоровья

Степень нравственных или физических страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств причинения морального вреда, индивидуальных особенностей потерпевшего и других конкретных обстоятельств, свидетельствующих о тяжести перенесенных им страданий.

Право потребителя требовать компенсации причиненного ему нарушением его прав морального вреда, предусмотрено ст.15 Закона РФ «О защите прав потребителей», в связи с чем суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда, размер которого, с учетом фактических обстоятельств дела, определяет в 5 000 руб., не находя оснований для взыскания компенсации в большем размере, как об этом заявляет истец.

В соответствии со ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 267 382 руб., из расчета (429 764 +100 000+5 000)/2.

Вместе с тем, суд принимает во внимание, что предусмотренный ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» штраф имеет гражданско-правовую природу и по своей сути является предусмотренной законом мерой ответственности за ненадлежащее исполнение обязательств, то есть является формой предусмотренной законом неустойки, и исходя из анализа всех обстоятельств дела, с учетом ходатайства ответчика, заявившего об уменьшении взыскиваемого штрафа, полагает возможным, на основании ст.333 ГК РФ, снизить подлежащий взысканию с ответчика в пользу истца штраф до 200 000 руб., полагая указанную сумму адекватной и соизмеримой нарушенным обязательствам, учитывая, что снижение размера штрафа не ведет к необоснованному освобождению ответчика от ответственности за допущенные нарушения прав потребителя.

4
В соответствии со ст. ст. 98, 100 ГПК РФ суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца документально подтвержденные расходы истца, понесенные им в связи с защитой нарушенного права, на оплату почтовых услуг в размере 204,18 руб., на оплату досудебного исследования в размере 9 600 руб., а также на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб., полагая указанную сумму разумной и справедливой, с учетом объема оказанных юридических услуг, уровня сложности дела, количества судебных заседаний, в которых принимал участие представитель истца.

Поскольку расходы по проведению судебной экспертизы в размере 70 000 руб. ответчиком оплачены не были, доказательств обратного суду ответчиком не представлено, суд полагает необходимым взыскать указанную сумму с ответчика в пользу ЦЕПЭ «ПетроЭксперт».

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Загородная Усадьба» в пользу счет уменьшения цены договора денежные средства в размере 429 764 руб., неустойку в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 200 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 30 000 руб., почтовые расходы в размере 204,18 руб., расходы на проведение досудебного исследования в размере 9 600 руб.

Взыскать с ООО «Загородная Усадьба» в доход бюджета г. Москвы госпошлину в размере 8 787,64 руб.

Взыскать с ООО «Загородная Усадьба» в пользу ЦНПЭ «ПетроЭксперт» стоимость экспертизы в размере 70 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд в апелляционном порядке в течение месяца через Бабушкинский районный суд г.Москвы.

Судья:

Решение в окончательной форме изготовлено 30 декабря 2019 года.

