**Р Е Ш Е Н И Е**

именем Российской Федерации
город Лаишево Республики Татарстан 20 мая 2020 года
**Лаишевский районный**суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Фроловой Г.Г.,
при секретаре Бондаревой Е.Д.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1а А. П. к ООО «+++» о соразмерном уменьшении покупной цены квартиры,

**у с т а н о в и л:**

ФИО1 А.П. обратился в суд с вышеназванным иском к ответчику и просит после уточнения требований взыскать с ответчика денежные средства в сумме 124507 рублей в счет соразмерного уменьшения покупной цены квартиры, расположенной по адресу: РТ, <адрес><адрес>, неустойку в размере 382236,49 рублей, неустойку из расчета 1245 рублей 07 копеек за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательств ответчиком, моральный вред в сумме 30000 рублей, расходы по проведению экспертизы в сумме 25000 рублей, по оплате юридических услуг в сумме 30000 рублей, по оплате за оформление нотариальной доверенности в сумме 1600 рублей, почтовые расходы в сумме 248, 04 рублей, штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований **потребителя**.

В обоснование иска указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ООО «+++» был заключен договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> Объектом договора долевого строительства является двухкомнатная <адрес>, общей оплачиваемой проектной площадью с учетом площади не отапливаемых помещений с коэффициентами <данные изъяты> без учета площади не отапливаемых помещений <данные изъяты>, расположенная на 18-м этаже вышеуказанного жилого дома. Акт приемки –передачи <адрес> по договору участия в долевом строительстве был подписан ДД.ММ.ГГГГ. За данную квартиру истцом были внесены денежные средства в размере 3874068 рублей. В процессе эксплуатации вышеуказанной квартиры, в течение установленного законом и договором гарантийного срока, проявились существенные недостатки, которые были обнаружены и зафиксированы при первоначальном осмотре квартиры и не были оговорены при покупке им квартиры и не были устранены ответчиком после предъявления замечаний: из щелей во всех окнах в квартире дует холодный воздух с улицы, оконные рамы и профили оконных блоков искривлены, не ровные, изогнутые, имеются видимые перекосы, оконные створки плотно не закрываются, при открывании и закрывании окон заедают, на окнах внутри стеклопакета образуется конденсат, особенно в холодную и сырую погоду, неравномерно прилегают уплотнительные ленты, ПВХ профиль окон деформирован, створки и двери провисают, их постоянного нужно регулировать, поверхности штукатурки стен во всей квартире не ровные, при приложении стандартной 2-х метровой рейки к поверхности штукатурки стены ясно видны просветы, отклонения составляют до <данные изъяты>., окна оборудованы только одной открывающейся створкой, отсутствует ручка со стороны балкона, а также нет фиксатора на двери балкона, балконное остекление пропускает атмосферные осадки и холодный воздух с улицы, стыки между балконным остеклением и стеной местами не запенены, на окнах балкона имеются дефекты тонировки, окна не оборудованы замками безопасности, от плинтусов на полу дует холодный воздух, т.к. некачественно обработаны швы на стыке стен и полов, стены и углы в квартире неровные, сопряжения плоскостей смежных стен не перпендикулярны, углы располагаются не под 90 градусов, имеются видимые отклонения от нормы, слой штукатурки при простукивании издает характерный « Бухтящий» звук, что говорит об отслоении штукатурки от стены, стены и углы квартиры холодные, недостаточно утеплены, что может привести со временем к промерзанию, сырости и образованию плесени в квартире.

ДД.ММ.ГГГГ в вышеуказанной квартире в присутствии представителей ответчика была проведена независимая строительно-техническая экспертиза, которой подтверждается наличие вышеуказанных недостатков. Общая сметная стоимость по замене некачественно установленных окон и балконных дверей, балконного остекления, а также по ремонту штукатурки и утеплению наружных стен в <адрес> составляет 263203, 20 рубля. Вышеуказанные недостатки возникли по вине застройщика. На неоднократные обращения к ответчику с требованиями об устранении выявленных недостатков, ответчик не реагирует. Обращался к ответчику об уменьшении покупной цены квартиры. Однако до настоящего времени ответа нет. Истец обратился за юридической помощью, в связи с чем понес расходы.

В судебное заседание представитель истца явилась, иск поддержала по тем же основаниям, уточнила требования по иску после ознакомления с результатами судебной экспертизы.

Представитель ответчика в суд явилась, с результатами судебной экспертизы согласилась, представила письменное возражение на иск, просила применить нормы ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) к неустойкам и штрафу, снизить размер морального вреда, расходов по оплате услуг представителя.

Суд, выслушав представителей сторон, изучив материалы дела, установил следующее.

Согласно ст. [15 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-15/) 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).

Согласно ст. [469 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-30/ss-1/statia-469/), если продавец при заключении договора был поставлен покупателем в известность о конкретных целях приобретения товара, продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для использования в соответствии с этими целями.

Согласно ст. [475 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-30/ss-1/statia-475/), если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, **вправе**по своему выбору потребовать от продавца:

соразмерного уменьшения покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;

возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Согласно частям 1 и 2 статьи [556 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-30/ss-7/statia-556/) передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

Согласно ст. [7](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#O2QSjuGV7Yx4) №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домой и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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:

(в ред. Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 111-ФЗ)

1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;

2) соразмерного уменьшения цены договора;

3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

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.

Как следует из материалов дела, п.1.1.3 договора № участия в долевом строительстве» от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ООО «+++» ( ответчиком) и ФИО1ым А.П. ( истцом), следует, что объект долевого строительства ( квартира) – жилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома и входящее в состав дома. Квартира имеет следующие характеристики: № секции – <данные изъяты>, номер квартиры <данные изъяты>, количество комнат -2, общая оплачиваемая проектная площадь( с учетом площади не отапливаемых помещений) – <данные изъяты> без учета<данные изъяты>.. жилая проектная площадь- <данные изъяты>

Согласно п.3.1. указанного договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц обеспечить строительство ( создание) дома и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать квартиру участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную настоящим договором цену на условиях раздела 4, а также принять квартиру по окончании строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию.

Согласно п.4.1. указанного договора цена квартиры на момент заключения договора составляет 3874068 рублей ( л.д.40-51).

Дополнительным соглашением от ДД.ММ.ГГГГ к указанному договору сторонами согласовано внесение изменения в п.4.1. и цена квартиры составляет 3975869, 50 рублей ( л.д.52-54).

Согласно акту № от ДД.ММ.ГГГГ приема-передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ ответчиком передана истцу <адрес>, расположенная по адресу: <адрес>, цена которой составляет 3975869, 50 рублей ( л.д.55).

Платежным поручением № от ДД.ММ.ГГГГ подтверждается уплата истцом ответчику стоимости квартиры в сумме 3874068 рублей ( л.д.56).

Согласно заключению независимого эксперта ООО «Референс-Эксперт» от ДД.ММ.ГГГГ оконные блоки, балконные двери, балконный витраж, как конструкции ГОСТам, качество штукатурных работ по отделке стен, качество утепления стен в <адрес> обязательным требованиям СНИП и ГОСТ, строительным нормам и правилам не соответствуют. Стоимость устранения недостатков указанной квартиры составляет 263203, 20 рубля ( л.д.58-87).

Возникшие отношения между сторонами по делу регулируются не только Гражданским кодексом РФ, но и Законом РФ №» **Защите прав потребителей**».

Согласно ст. [18](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#PVHp51g3HjUJ) № ФЗ « О **защите прав потребителей**» **потребитель**в случае обнаружения в товаре недостатков, если они не были оговорены продавцом, по своему выбору **вправе**:

потребовать соразмерного уменьшения покупной цены;

При этом **потребитель вправе**потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему вследствие продажи товара ненадлежащего качества. Убытки возмещаются в сроки, установленные настоящим Законом для удовлетворения соответствующих требований **потребителя**.

Согласно 29 настоящего Закона **потребитель**при обнаружении недостатков выполненной работы (оказанной услуги) **вправе**по своему выбору потребовать:

безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);

соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);

возмещения понесенных им расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами.

**Потребитель вправе**потребовать также полного возмещения убытков, причиненных ему в связи с недостатками выполненной работы (оказанной услуги). Убытки возмещаются в сроки, установленные для удовлетворения соответствующих требований **потребителя**.

Требования, связанные с недостатками выполненной работы (оказанной услуги), могут быть предъявлены при принятии выполненной работы (оказанной услуги) или в ходе выполнения работы (оказания услуги) либо, если невозможно обнаружить недостатки при принятии выполненной работы (оказанной услуги), в течение сроков, установленных настоящим пунктом.

Согласно заключению судебной экспертизы качество оконных блоков, балконной двери, витражного остекления, в том числе и работы по их устранению, не соответствует требованиям нормативных строительно-технических регламентов. В отдельных частях отделки стен имеются нарушения, отступления от требований строительно-технической документации: присутствуют трещины штукатурки, отклонения от вертикали, неровности, численное значение которых превышает допустимые нормативные значения. Теплозащитные характеристики наружных стен не отвечают требованиям строительно-технической документации: на поверхности стен ( преимущественно в стыках элементов из различных материалов) имеются «мостики холода»-участки, температура которых ниже допустимых нормативных значений. Для устранения имеющихся недостатков в квартире необходимо и достаточно произвести следующий комплекс работ: демонтаж оконных блоков и балконной двери, установку новых ПВХ блоков с восстановлением откосов, замену дефектных уплотнителей витражного остекления, ремонт поврежденного лакокрасочного покрытия, замену поврежденных стекол, выравнивание стен, на которых имеются дефекты с выполнением сопутствующих работ и восстановлением чистовой отделки, устранение мостиков холода ( расшивку и заделку швов в стыках стеновых элементов), недостатки витражных блоков в виде отклонений от вертикали является неустранимым дефектом: тип данного остекления-выносной, то есть остекление выполнено непрерывным на всю высоту здания. Переустановить данное остекление в пределах одного этажа технически невозможно. Стоимость работ по устранению выявленных недостатков составит 124507 рублей ( л.д. 138-217).

Таким образом, требования истца являются обоснованными и законными, с ответчика подлежит взыскание денежных средств в сумме 124507 рублей в счет соразмерного уменьшения покупной цены квартиры, расположенной по адресу: <адрес>

Согласно ст. 22 настоящего закона 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 ред. Федерального закона

Согласно ч.1 ст. 23 настоящего Закона 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.

Истец неоднократно обращался к ответчику с претензиями об устранении недостатков от ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ, ДД.ММ.ГГГГ ( л.д.17-39).

Суд полагает, что с ответчика подлежит взыскание неустойки, размер которой должен быть соразмерным последствиям нарушенного обязательства и не должен его превышать. Поэтому, суд полагает, что размер неустойки должен составить в сумме 124507 рублей, а также с ответчика подлежит взыскание неустойки из расчета 1245, 07 рублей за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательств ответчиком.

Согласно ст. 15 настоящего Закона 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 полагает, что с ответчика в пользу истца подлежит взыскание морального вреда в размере 5000 рублей.

Согласно п.6 ст. 13 настоящего Закона 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**.

Размера штрафа, взыскиваемого с ответчика в пользу истца, составляет 124507 рублей. Основания для применения ст. [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) не имеются.

Согласно ст. [98 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/) 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.

Суд полагает, что с ответчика подлежит взыскание в пользу истца почтовые расходы в сумме 248, 04 рублей за отправку копии иска ( л.д.28-30), расходы по оформлению нотариальной доверенности в размере 1600 рублей ( л.д.117-118), расходы по проведению независимой экспертизы в сумме 25000 рублей ( л.д.107-110).

Согласно ч.1 ст. [100 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-100/) стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

ДД.ММ.ГГГГ между истцом и Ужман С.В. заключен договор оказания юридических услуг, стоимость которой составляет 30000 рублей. Данная сумма согласно расписке получена от истца Ужман С.В. ( л.д.111-115).

Суд учетом разумности, сложности, участия представителя в двух судебных заседаниях, оказания консультаций, составления иска, претензий, полагает, что расходы по оплате юридических услуг составляют в размере 18000 рублей, которые подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

Согласно ст.[103 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) 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 Российской Федерации.

Цена иска по имущественным требованиям составляет 249014 рублей, государственная пошлина с которой равна 5690, 14 рублей, по неимущественным -300 рублей, всего -5990, 14 рублей подлежит взысканию с ответчика согласно п.1.и п.3 ч.1 ст. [333.19 НК РФ](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/razdel-viii/glava-25.3/statia-333.19_1/) в доход бюджета.

Руководствуясь ст.ст. [193](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-15/statia-193/)-[199 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-199_1/), суд

**р е ш и л:**

Иск ФИО1а А. П. к ООО «+++» о соразмерном уменьшении покупной цены квартиры удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «+++» в пользу ФИО1а А. П. денежные средства в сумме 124507 рублей в счет соразмерного уменьшения покупной цены квартиры, расположенной по адресу: <адрес> неустойку в сумме 124507 рублей, неустойку из расчета 1245 рублей 07 копеек за каждый день просрочки по день фактического исполнения обязательств ответчиком, моральный вред в сумме 5000 рублей, штраф в сумме 124507 рублей, расходы по оплате строительно-технической экспертизы в сумме 25000 рублей, за оформление нотариальной доверенности в сумме 1600 рублей, по оплате услуг представителя в сумме 18000 рублей, почтовые расходы в сумме 248, 04 рублей.

Взыскать с ООО «+++» государственную пошлину в сумме 5990, 14 рублей в доход бюджета Лаишевского муниципального **района**РТ.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Верховный Суд Республики Татарстан через **Лаишевский районный**суд РТ в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья Фролова Г.Г.