**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

г. **Казань**

16 декабря 2019 года Дело 2-3439/2019

Советский районный суд города **Казани**в составе:

председательствующего судьи Шафигуллина Ф.Р.,

при секретаре судебного заседания Мукатдесовой М.З.,

с участием: представителя истца ФИО1ой Ю.С.;

от представителя ответчика и третьего лица ФИО2ой О.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Советского районного суда <адрес изъят> гражданское дело по иску ФИО3а Р.Р. к обществу с ограниченной ответственностью «+++» (ИНН 1660109609) о взыскании денежных средств в счет уменьшении покупной цены квартиры, взыскании компенсации морального вреда, судебных расходов,

**установил:**

ФИО3 Р.Р. обратился в суд с иском к ООО «+++» о взыскании денежных средств в счет уменьшении покупной цены квартиры, взыскании компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что между ФИО3ым Р.Р. и ООО «+++» в лице ООО «/\*/\*» заключен договор участия в долевом строительстве жилого дома строительный <номер изъят> (корпус 2) в микрорайоне М-1 жилого комплекса «Светлая Долина», расположенного по адресу: <адрес изъят>, № <номер изъят> от <дата изъята> (далее договор), в силу которого ООО «+++» обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить объект долевого строительства и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать квартиру, указанную в п. 2.2 договора, участнику долевого строительства – ФИО3у Р.Р., а последняя, в свою очередь, принять квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта в порядке и на условиях, изложенных в договоре (п.2.1 договора). Данный договор был зарегистрирован в Росреестре.

В соответствии с п.2.2 договора, объектом долевого строительства является однокомнатная квартира общей проектной площадью 41,31 кв.м.

Согласно п.3.1 договора цена квартиры составляет 2 065 500 рублей, которая уплачена ФИО3ым Р.Р. в полном объеме.

Квартира была передана ФИО3у Р.Р. по передаточному акту 22.09.2015.

В процессе эксплуатации квартиры и проживания в ней, выявились строительные недостатки, из-за которых в квартире холодно, комфортное проживание невозможно.

Указанные недостатки не могли быть обнаружены при обычном осмотре квартиры во время ее приемки без участия соответствующего специалиста, они не были оговорены каким-либо образом ООО «+++».

В соответствии с экспертным заключением <номер изъят>-СТ/02.19 выполненным по заявлению истца, общая стоимость устранения выявленных недостатков квартиры составляет 71 036 рублей 40 копеек.

На основании изложенного, истец просит взыскать с ответчика 71 036 рублей 40 копеек в счет соразмерного уменьшения покупной цены квартиры, 50 000 рублей в качестве компенсации морального вреда, расходы на проведение строительной экспертизы в размере 8 000 рублей, расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 рублей.

В судебное заседание представитель истца исковые требования просил удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «+++» и третьего лица ООО «/\*/\*» в удовлетворении иска просил отказать в полном объеме, в случае удовлетворения иска просил снизить размер неустойки и штрафа в соответствии со статьей [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/).

Изучив материалы дела, выслушав лиц, участвующих в деле, суд приходит к следующему.

Согласно статье [46](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#1GqVtYzoIEdN) (часть 1) Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная **защита**его **прав**и свобод. Как правовое государство, Российская Федерация обязана обеспечивать эффективную **защиту прав**и свобод человека и гражданина посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.

В соответствии со статьей [309 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно статье [310 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Частью 1 статьи 1 Федерального закона от <дата изъята> № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) предусмотрено, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и, возникновением у участников долевого строительства **права**собственности на объекты – долевого строительства и **права**общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии **защиты прав**, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Из части 1 статьи 4 указанного Федерального закона следует, что 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.

Статьей [7](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#O2QSjuGV7Yx4) Федерального закона № 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 (часть 1).

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 том числе, соразмерного уменьшения цены договора (часть 2).

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 (часть 5).

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 (часть 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 (часть 7).

Согласно части 9 статьи [4](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#1vhM9hnB4Jxj) Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» (далее – постановление Пленума ВС РФ от <дата изъята><номер изъят>), которым разъяснено, что, если отдельные виды отношений с участием **потребителей**регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского **права**(например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о **защите прав потребителей**применяется в части, не урегулированной специальными законами.

В соответствии с преамбулой Закона о **защите прав потребителей**, настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между **потребителями**и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает **права потребителей**на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества **потребителей**и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную **защиту**их интересов, а также определяет механизм реализации этих **прав**.

В соответствии со статьей [56 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/), содержание которой следует рассматривать в контексте с положениями части 3 статьи [123 Конституции](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#pCeBKqg3daW5) Российской Федерации и статьи [12](https://sudact.ru/law/koap/razdel-ii/glava-12/statia-12.37/) ГПК РФ, закрепляющих принцип состязательности гражданского судопроизводства и принцип равноправия сторон, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Судом установлено, что ФИО3у Р.Р. на **праве**собственности принадлежит <адрес изъят>. **Право**собственности на данный объект недвижимости зарегистрировано <дата изъята> на основании договора участия в долевом строительстве жилого № СД/1-10-2/430/326/14/АБН от <дата изъята> заключенного ФИО3ым Р.Р. с ООО «+++» в лице ООО «/\*/\*».

Застройщиком дома является ООО «+++». ФИО3у Р.Р. квартира была передана застройщиком <дата изъята>.

В период гарантийного срока эксплуатации в квартире выявлены недостатки, препятствующие использованию квартиры по назначению. В подтверждение факта наличия строительных недостатков в квартире и стоимости их устранения в размере 71 036 рублей 40 копеек истцом представлено заключение ООО «Независимая Экспертная Компания» <номер изъят>-СТ/02.19.

В связи с оспариванием ООО «+++» представленного истцом заключения по данному делу на основании ходатайства ответчика была назначена судебная строительно-техническая экспертиза. Проведение экспертизы было поручено экспертам ООО «Центр независимой оценки «Эксперт».

Согласно заключению эксперта ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» <номер изъят>-СТС/КЗН качество оконных блоков, балконной двери, балконного остекления в том числе их установки в <адрес изъят> по Натана Рахлина, <адрес изъят>Б, <адрес изъят> не соответствует ГОСТ. Стоимость восстановительного ремонта квартиры составляет 18 242 рубля.

В соответствии с дополнительным заключением <номер изъят>-СТС/КЗН (доп), утепление наружных стен в квартире не соответствует обязательным требованиям. Причиной возникновения выявленных недостатков, является несоблюдение СП, ГОСТ, СНиП при проведении строительно-монтажных работ. Стоимость восстановительного ремонта утепления стен квартиры составляет 48 756 рублей.

Заключения эксперта ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» соответствуют требованиям статьи [86](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-86/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, ответы на поставленные судом вопросы являются ясными, не допускают неоднозначного толкования и не вводят в заблуждение.

Эксперты до начала производства экспертизы предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье [307](https://sudact.ru/law/uk-rf/osobennaia-chast/razdel-x/glava-31/statia-307/) Уголовного кодекса Российской Федерации, имеет необходимые для производства подобного рода экспертиз образование, квалификацию, специальности, стаж работы.

При проведении экспертного исследования эксперты проанализировали и сопоставили все имеющиеся исходные данные, провели натурный осмотр объекта.

Оценив заключения эксперта ООО «Центр независимой оценки «Эксперт» по правилам статьи [67](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-67/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд принимает его в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства.

Исходя из анализа исследованных доказательств, суд приходит к выводу о том, что в ходе судебного разбирательства нашел свое подтверждение факт имеющихся в квартире истца строительных недостатков.

В целом согласившись с выводами эксперта по заключению <номер изъят>-СТС/КЗН (доп), представитель ответчика ФИО2а О.С. пояснила, что исходя из заявленных истцом требований об уменьшении покупной цены квартиры, из определенной экспертами стоимости восстановительного ремонта квартиры, подлежат исключению стоимость работ и материалов касающихся демонтажа и монтажа светильника, снятия и поклейки обоев и их покраски, демонтажа и монтажа плинтусов, устройства встроенного шкафа, не предусмотренные договором участия в долевом строительстве жилья.

Определяя размер подлежащих взысканию с ответчика в пользу истца денежных средств в счет уменьшения покупной цены квартиры, суд исходит из следующего.

Мотивом обращения с настоящим иском является наличие в приобретенной истцом квартире строительных недостатков, ответственность за устранение которых несет застройщик. Заявленное истцом требование направлено на получение от ответчика компенсации стоимости тех работ, которые должны были быть выполнены им при условии строительства дома с учетом условий договора, обязательных требований строительных норм и правил.

В силу статьи [9](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-9/) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские **права**. Выбор одного из способов **защиты**гражданских **прав**, предусмотренных статьей 12 указанного Кодекса, принадлежит истцу.

На основании части 3 статьи [196](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-196/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Поскольку выбор способа **защиты**нарушенного **права**принадлежит **потребителю**, а в данном случае **потребителем**выбран способ **защиты**нарушенного **права**путем уменьшения покупной цены квартиры на сумму стоимости устранения допущенных ответчиком строительных недостатков, рассматривая данное дело в пределах заявленных истцом требований, основания для возложения на ответчика дополнительного вида ответственности, такого как возмещение убытков, по заявленным истцом в настоящем деле основаниям отсутствуют.

При таких условиях, учитывая, что экспертом в стоимость устранения строительных недостатков также включена стоимость работ, касающихся демонтажа и монтажа светильника, снятия и поклейки обоев и их покраски, демонтажа и монтажа плинтусов, устройства встроенного шкафа, не предусмотренных договором долевого участия в строительстве, а также стоимость материалов, что является убытком истца, из расчета стоимости устранения строительных недостатков подлежит исключению сумма согласно расчету эксперта в размере 36 517 рублей 71 копейка (48 756 (заключение <номер изъят>-СТС/КЗН (доп) – 12 238 рублей 29 копеек (стоимость устранения по расчетам эксперта без учета работ и материалов не предусмотренных договором долевого участия в строительстве)).

С учетом указанного с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная сумма в размере, необходимом для устранения выявленных строительных недостатков в размере 30 480 рублей 29 копеек (18 242 рубля + 12 238 рублей 29 копеек).

В пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации **потребителю**морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения **прав потребителя**. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных **потребителю**нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Материалами дела подтверждается, что истец обращалась к ответчику с письменной претензией, в которой просила возместить стоимость устранения недостатков (л.д. 18-19).

Нарушение ответчиком срока удовлетворения данного требования **потребителя**о и его неудовлетворение ущемило **права**истца, как **потребителя**, в связи с чем суд считает обоснованными требования в части компенсации морального вреда и, принимая во внимание положения статей [151](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-3/glava-8/statia-151/), [1101](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-59/ss-4_5/statia-1101/) Гражданского кодекса Российской Федерации фактические обстоятельства дела, исходя из требований разумности и справедливости, отсутствия доказательств наступления для истцов тяжких неблагоприятных последствий в результате действий (бездействия) ООО «+++», с учетом принципа разумности и справедливости, приходит к выводу о том, что с ответчика в счет компенсации морального вреда истцам подлежит взысканию сумма в размере 3 000 рублей.

В соответствии с пунктом 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**.

В пункте 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» разъяснено, что предусмотренный пункт 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона о **защите прав потребителей**штраф подлежит взысканию в пользу **потребителя**.

Таким образом, наложение штрафа выступает в качестве одной из форм публично-правовой ответственности изготовителя, исполнителя, импортера, продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования **потребителя**.

В данном случае размер штрафа, подлежащего взысканию с ответчика, составляет 16 740 рублей 14 копеек ((30 480,29+3 000)\*50%).

Учитывая, что сумма штрафа соразмерна нарушенному обязательству, то оснований для снижения штрафа, предусмотренного Законом о **защите прав потребителей**, суд не находит.

В соответствии со статьей [88 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-88/) судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела, к числу которых в силу положений статьи [94 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-94/) относятся суммы, подлежащие выплате экспертам, расходы на оплату услуг представителей и другие расходы, признанные судом необходимыми.

На основании части 1 статьи [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.

Для определения стоимости устранения выявленных недостатков истец заключила договор на составление заключения эксперта <номер изъят>-СТ/02.19 от <дата изъята> и уплатила за ее проведение 8 000 рублей, что подтверждается квитанцией от <дата изъята>.

Данные расходы суд признает необходимыми в связи с рассмотрением настоящего гражданского дела и подлежащими возмещению ответчиком пропорционально удовлетворенной части исковых требований в размере 3 432 рубля 64 копейки (8 000 х 30 480,29 / 71 036,4).

Поскольку судебная экспертиза была назначена и проведена по делу по ходатайству представителя ответчика, результаты экспертизы подтвердили доводы истца о наличии оснований для удовлетворения исковых требований частично, требования истца в части строительных недостатков оказались обоснованными, суд оснований для возложения на истцов обязанности возместить расходы, связанные с проведением судебной экспертизы, не усматривает.

При таких обстоятельствах расходы на судебные экспертизы в размере 45 000 рублей подлежат взысканию с ответчика ООО «+++».

В силу 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.

С учетом сложности дела, объема выполненных работ, реального времени, затраченного представителем истца на ведение дела, суд считает необходимым удовлетворить указанные требования частично и взыскать с ответчика ООО «+++» в пользу истцов расходы на оплату услуг представителя в размере 16 000 рублей.

В силу положений статьи [333.19 НК РФ](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/razdel-viii/glava-25.3/statia-333.19_1/), статьи [103 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/), статьи [61.2](https://sudact.ru/law/bk-rf/chast-ii/razdel-ii/glava-9/statia-61.2/) Бюджетного кодекса Российской Федерации с ответчика ООО «+++» в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 1 414 рублей 41 копейка.

На основании изложенного и руководствуясь статьями [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/) - [198 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-198/),

**решил:**

Иск ФИО3а Р.Р. к обществу с ограниченной ответственностью ООО «+++» (ИНН 1660109609) - удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в пользу ФИО3а Р.Р. 30 480 (тридцать тысяч четыреста восемьдесят) рублей 29 копеек в счет соразмерного уменьшения покупной цены квартиры; 3 000 (три тысячи) рублей в счет компенсации морального вреда; штраф в размере 16 740 (шестнадцать тысяч семьсот сорок) рублей 14 копеек; расходы на оплату услуг представителя в размере 16 000 (шестнадцать тысяч) рублей; расходы на проведение экспертизы в размере 3 432 (три тысячи четыреста тридцать два) рубля 64 копейки.

В остальной части иска к обществу с ограниченной ответственностью «+++» - отказать.

В удовлетворении иска к обществу с ограниченной ответственностью «/\*/\*» (ИНН 1657100885) - отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Центр независимой оценки «Эксперт» за проведение судебных экспертиз 45 000 (сорок пять тысяч) рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в доход бюджета муниципального образования г. **Казани**государственную пошлину в размере 1 414 (одна тысяча четыреста четырнадцать) рублей 41 копейка.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики Татарстан в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме через Советский районный суд.

Судья: подпись Ф.Р. Шафигуллин