РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

30.09.2016г.

Бутырский районный суд г.Москвы

в составе председательствующего судьи фио,

при секретаре фио,

с участием **адвоката истца Казакова А.Л.**

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3793/16

по иску И.Л.Н. к **ГУП города Москвы "Дирекция строительства и эксплуатации объектов гаражного строительства"** о соразмерном уменьшении цены договора долевого участия в строительстве, компенсации морального вреда, неустойки, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

фио обратилась с настоящим иском к ответчику, указав, что дата заключила с ответчиком Договор №3ИЗ/06-09 участия в долевом строительстве гаражного комплекса, в соответствии с которым застройщик принял на себя обязательство в установленный срок (до дата) и с привлечением других лиц построить Гаражный комплекс по адресу: адрес, адрес и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать истцу машиноместо планируемой площадью 11-20 кв.м. на 1 уровне гаражного комплекса с условным номером 2. Цена определена в размере сумма. Однако, в нарушение принятых на себя обязательств, ответчик не добросовестно исполнил их, за строительством осуществлял не надлежащий контроль, передал объект долевого строительства, который не соответствует требованиям технических регламентов. Так, истцу дата было выдано свидетельство о государственной регистрации права собственности на машиноместо. В процессе эксплуатации выявлены недостатки, а именно, на месте, в результате различных погодных условий накапливается вода, которая вследствие дефекта пола, подолгу не высыхает. Кроме того, имеются дефекты потолка с частичным осыпанием и со следами пятен протечек. На автомобиле, вследствие течи с потолка, образуются белые разводы. По данному факту истец обратилась в управляющую наименование организации, на потолке сделана растяжка из полиэтилена, однако устранить без надлежащего ремонта данные недостатки нельзя.24.03.2014 истец обратилась к ответчику для осмотра недостатков и составления дефектной ведомости. дата истец вновь обратилась к ответчику. Дефекты до настоящего времени не устранены. Согласно заключению наименование организации, для устранения выявленных недостатков, которые препятствуют нормальной эксплуатации машиноместа необходима сумма в размере сумма. Ответчик претензию оставил без внимания. Истец, с учетом уточнения, просила суд взыскать с ответчика в свою пользу в счет устранения недостатков сумму в размере сумма, компенсацию морального вреда сумма, неустойку в сумме сумма, штраф, расходы по оценке сумма, юридические расходы сумма.

Представитель истца – по доверенности – **адвокат Казаков А.Л.** в судебное заседание явился, требования поддержал.

Представитель Ответчика – фио в судебное заседание явился, требования не признал, представил в материалы дела письменный отзыв, согласно которому, полагая требования не основанными на законе, по доводам, изложенным в отзыве, просил в иске отказать. Указывал, что объект представляет собой открытую площадку, что предполагает попадание осадков, необходима уборка, сгон влаги и ремонт в ходе эксплуатации. Полагает, что является ненадлежащим ответчиком. Объект принят в установленном порядке в эксплуатацию, его качество соответствует, эксплуатируется истцом. Пояснил, что ходатайства о назначении судебной экспертизы ответчик заявлять не будет. В случае удовлетворения требований, просил применить положения ст. 333 ГК РФ.

Третье лицо – фио в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного разбирательства извещена надлежащим образом.

Представитель третьего лица – управляющая наименование организации, в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного разбирательства извещен надлежащим образом.

Дело рассмотрено при данной явке на основании ст. 167 ГПК РФ по имеющимся в деле доказательствам.

Выслушав стороны, проверив письменные материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из письменных материалов дела, на основании Договора ЗИЗ/036-09 Участия в долевом строительстве гаражного комплекса от дата заключенного между фио и наименование организации, разрешения на ввод в эксплуатацию от 321.08.2012, выданного Мосгостройнадзора, акта приема-передачи Объекта долевого строительства от дата, фио является собственником машиноместа № 2, назначение: нежилое, общая площадь 16,7 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане: этаж 1, помещение 1 – машиноместо-место 2, адрес местонахождения: адрес , свидетельство о государственной регистрации права выдано дата. Стоимость объекта по договору сумма.

Согласно заключению № 5-0505 наименование организации, причиной повреждения межэтажных перекрытий и дефектов покрытия пола машиноместа № 2 по адресу: адрес явились нарушения норм и правил действующих на адрес, стоимость устранения дефектов сумма.

Претензию истца о соразмерном уменьшения цены договора долевого участия, ответчик оставил без внимания.

Представитель ответчика представил суду заключение наименование организации, согласно выводам которого сооружение – многоэтажная автомобильная стоянка по адресу: адрес, принято Государственной приемочной комиссией, и органом строительного надзора был выдан отчет о соответствии построенного объекта проектной документации, у эксперта нет оснований считать, что на момент сдачи объекта в эксплуатацию рампа была выполнена не по проекту. Асфальтовой покрытие могло быть устроено после сдачи объекта, что объясняет не очень качественное покрытие. Также отмечено, что скопление влаги происходит в результате отсутствия ежедневной уборки машиномест. Согласно выводам экспертизы, в объекте имеются незначительные дефекты, стоимость устранения которых составляет сумма согласно смете. Покрытие полов на объекте требованиям Положительного заключения, строительным нормам и правилам соответствовали.

Также суду представлено техническое задание, договоры, распоряжение Префектуры адрес от дата об утверждении адреса гаража-стоянки, справку для разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, заключение о соответствии построенного объекта проектной документации, разрешение на строительство, дополнительное соглашение к договору аренды земельного участка, договор аренды земельного участка для целей проектирования и строительства объекта гаражного назначения, кадастровые паспорт земельного участка, сведения о юридическом лице, договор № ЗИЗ/287-09 от дата заключенный с фио, поэтажный план гаражного комплекса, Акт приема-передачи объекта от дата

Представитель ответчика пояснял в ходе судебного разбирательства по доводам представленного письменного отзыва, что требования истца ответчик считает не обоснованными, поскольку в соответствии с постановлением Правительства Москвы от дата № 253-ПП «О Городской целевой программе строительства гаражей-стоянок в адрес на период датаадреснаименование организации наделено функциями застройщика, в рамках программы «Народный гараж», по строительству объекта, расположенного по адресу: Москва, адрес. В рамках реализации программы с Департаментом земельных ресурсов адрес заключен договор от дата № М-02-Н00039 запись ЕРГП от дата № 77-77-14/025/телефон) аренды земельного участка с кадастровым номером 77:02:телефон:1002, с адресным ориентиром: Москва, адрес. Мосгосстройнадзором дата выдано Разрешение на строительство № RU0. Проектная декларация в отношении объекта размещена на официальном сайте. Распоряжением префектуры адрес от дата № 651 «Об утверждении адреса» утвержден адрес гаража-стоянки: адрес. По результатам обследования гаражного комплекса от дата объект учтен в Северо-Восточном ТБТИ адрес. Мосгосстройнадзором дата выдано Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. Уведомление об окончании строительства готовности передачи объекта к передаче размещено на официальном сайте 02.09.2012.02.08.2010 с истцом заключен договор №ЗИЗ/036-09 участия в долевом строительстве гаражного комплекса (запись в ЕГРП от дата №77-77-02/004/телефон). Предметом договора является обязательство Дирекции передать машиноместо планируемой площадью 11-20 кв.м. в 5-ти уровневом гаражном комплексе по адресу: Москва, адрес, адрес условным номером машиноместа № 2 на уровне 1, после ввода объекта в эксплуатацию. Акт приема-передачи объекта подписан сторонами дата. Таким образом, поскольку обязательства исполнены, договор прекратил свое действие, за исключением гарантийных обязательств. Со ссылкой на ст. 210 ГК РФ, ст. 211 ГК РФ, п. 5.2.7, п. 6.4 Договора, п. 7 адрес закона от дата № 214-ФЗ, ответчик полагает, что недостатки возникли после передачи объекта в результате эксплуатации. Правообладателем вышерасположенного гаража является фио, управляющей наименование организации, в связи с чем, требования к Дирекции являются не обоснованными. Также, со ссылкой на Решения Арбитражного суда адрес, заключение экспертизы, проведенной в рамках дела, рассматриваемого Арбитражным судом, представитель ответчика указывал на отсутствие недостатков в строительстве, а выявленные недостатки являются следствием ненадлежащей и несвоевременной эксплуатации объекта. Просил в иске отказать.

Пунктом 1.1 Договора стороны определили закон подлежащий применению, а именно Федеральный закон от дата №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

 В соответствии со адрес закона от дата № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом. Договор должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным.

В соответствии со ст. 8 Закона, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Договор содержит все существенные условия, определенные пунктом 4 статьи 4 Федерального закона от дата №214-ФЗ, совершен в надлежащей форме.

В соответствии с п. 2 адрес закона от дата №214 передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию имеется.

Согласно ст. 55 ГК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы: документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство; документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства; документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии); заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 настоящего Кодекса.

Таким образом, в соответствии со ст. 55 ГрК РФ выдача разрешения на ввод Гаражного комплекса в эксплуатацию свидетельствует о том, что строительство объекта осуществлено в соответствии с проектной документацией и требованиями технических регламентов.

Согласно п.п. 2,4 Акта стороны констатировали, что обязательства Застройщика по строительству объекта долевого участия в составе гаражного комплекса выполнены в полном объеме, в установленные сроки и с надлежащим качеством, взаимные обязательства выполнены надлежащим образом, в полном объеме, стороны взаимных в том числе финансовых претензий к друг другу не имеют.

В соответствии со адрес закона от дата № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно части 5 статьи 8 Федерального закона от дата № 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в ч. 1 ст. 7 настоящего Федерального закона и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 настоящего Федерального закона.

Объект принят в эксплуатацию, передан истцу по акту приема-передачи, используется истцом по назначению.

Таким образом, суд приходи к выводу, что недостатков, препятствующих использованию объекта по назначению, не имеется.

В силу ч. 2 адрес закона № 214-ФЗ, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (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, либо безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, либо соразмерного уменьшения цены договора, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Таким образом, доказыванию со стороны истца подлежит факт наличия нарушений имеющих характер существенных, факт причинения истцам ущерба, дополнительных расходов и пр.

Согласно п. 5 адрес закона от дата № 214-ФЗ гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства. На основании п. 6 ст. 7 того же закона участник долевого строительства вправе предъявлять застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока, то есть в течение пяти лет.

В материалы дела истцом представлено заключение, согласно которому, в объекте имеются устранимые недостатки, стоимость устранения которых составляет сумма.

Изучив представленную ответчиком документацию, суд пришел к выводу, что достаточных доказательств отсутствия недостатков, доказательств, опровергающих выводы представленного истцом заключения, суду не представлено, кроме того, согласно выводам экспертизы представленной ответчиком, в объекте имеются незначительные дефекты, стоимость устранения которых составляет сумма согласно смете, а потому, суд счел необходимым требования в этой части удовлетворить, взыскать с ответчик в пользу истца стоимость устранения недостатков в размере сумма.

Доводы ответчика о том, что является ненадлежащим ответчиком суд отклоняет как не состоятельный.

Удовлетворяя требования в указанной части, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку согласно представленному истцом расчету, который ответчиком не оспаривался, между тем, полагает необходимым применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить её размер до сумма с учетом соразмерности.

Согласно ч. 1 ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от дата № 2300-1 (далее – Закон) 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.

Согласно ч. 2 ст. 15 Закона компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

Доводы ответчика об отсутствии оснований для взыскания морального вреда и штрафа суд отклоняет как несостоятельный, факт нарушения прав истца нашел свое подтверждение в ходе судебного разбирательства, в силу ч. 9 ст. 4 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости.", нормы закона «О защите прав потребителей» в части компенсации морального вреда и штрафа применяются.

Исходя из принципа разумности и справедливости, принимая во внимание характер и объем причиненных потребителю нравственных страданий, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов денежную компенсацию морального вреда в размере сумма.

В соответствии с абз. 1 п. 6 ст. 13 Закона при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с … продавца, … за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

 На основании указной императивной нормы суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, однако, с учетом природы штрафа, поскольку штраф средством обогащения служить не может, суд применяет положения ст. 333 ГК РФ и уменьшает штраф до сумма.

Расходы на представителя, на основании ст. 100 ГПК РФ, суд счел возможным взыскать с ответчика в пользу истца в сумме сумма, с учетом сложности дела, ценности подлежащего защите права и времени нахождения дела в суде.

Учитывая, что истец в соответствии с подп. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ была освобождена от уплаты государственной пошлины при подаче искового заявления, суд, в силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ и подп. 8 п. 1 ст. 333.20 НК РФ взыскивает с ответчика государственную пошлину в доход бюджета адрес в размере сумма.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. телефон ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования фио к наименование организации о соразмерном уменьшении цены договора долевого участия в строительстве, компенсации морального вреда, неустойки, штрафа, судебных расходов, удовлетворить частично.

Взыскать с наименование организации сумму в размере сумма, компенсацию морального вреда сумма, неустойку в сумме сумма, представительские расходы сумма, расходы по оценке сумма.

Взыскать с наименование организации в доходы бюджета адрес государственную пошлину в размере сумма.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Бутырский районный суд адрес в течение месяца со дня изготовления мотивированного решения.

Судья

Мотивированное решение изготовлено дата