

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 декабря 2017 года

г. Химки, Московская область

Химкинский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Д.А. Панферова,
при секретаре А.Г. Сосвиной,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению к АО "Континент Проект" о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

УСТАНОВИЛ:

обратился в суд к АО "Континент Проект" с требованиями о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что между сторонами сложились отношения по участию в долевом строительстве на основании договора №ДУ-П02 от 21.01.2016г. (с учетом Договора № УПТ-ДУ-П02-100 от 19.04.2016г. уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве №ДУ-П02 от 21.01.2016г.) об участии в долевом строительстве по адресу: Московская область, г. Химки, Северо-Западная промышленно-коммунальная зона, на земельном участке с кадастровым номером 50:10:0010317:35. Цена договора оплачена в размере 379 200,00 рублей.

Застройщик в свою очередь обязался передать объект долевого участия не позднее 30 октября 2016 года. Вместе с тем, застройщик получил разрешение на ввод объекта в эксплуатацию 28 октября 2016 года и произвел передачу объекта только 04 ноября 2017 года, чем нарушил предусмотренный договором срок передачи объекта долевого строительства.

С учетом уточненных исковых требований, период просрочки, по мнению истца, с 31 октября 2016 года по 04 ноября 2017 года, составил всего 370 дней, в связи с чем, истец просил взыскать с ответчика неустойку в размере 197197,61 рублей, компенсацию морального вреда 50000 рублей, судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 50000,00 рублей, удостоверение полномочий представителя по доверенности в размере 1400,00 рублей, почтовые расходы в размере 200,64 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

В судебное заседание истец не явился, направил для участия представителя Полунина Д.В., иск с учетом уточнений в части размера неустойки поддержал, просил удовлетворить в полном объеме.

Ответчик АО "Континент Проект" в лице представителя по доверенности Сеничкина А.С. в судебное заседание явился, возражал против иска, просил применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить размер неустойки, штрафа, а также размер компенсации морального вреда и судебных расходов по основаниям, изложенным в письменном ходатайстве.

С учетом мнения лиц, участвующих в деле, судебное разбирательство в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ проведено в отсутствие не явившихся лиц, своевременно извещенных о времени и месте судебного заседания и не представивших сведений о причинах неявки в суд.

Изучив материалы дела и представленные доказательства в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, выслушав объяснения явившихся лиц, суд приходит к следующим выводам.

Судом установлено, что 21 января 2016 года (с учетом договора № УПТ-ДУ-П02-100 уступки прав требования от 19.04.2016) между сторонами был заключен договор № ДУ-П02 участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязался построить наземно-подземную автостоянку по адресу: г.о.Химки, Северо-Западная

промышленно-коммунальная зона и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику объект долевого участия в виде обусловленного машиноместа, а участник обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого участия от застройщика по акту приема-передачи при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно договору срок передачи застройщиком объекта участнику определен до 30 октября 2016 года (п.2.3), участник обязался приступить к принятию объекта долевого участия в течение 7 рабочих дней со дня получения сообщения от застройщика о завершении строительства и готовности квартиры к передаче (п.2.3). Цена договора в части конкретного машиноместа определена в размере 969030,00 руб. (п.2.2), оплата которой производится участником в течение 5 рабочих дней с даты государственной регистрации договора (п.3.4). Застройщик обязался передать квартиру по акту приема-передачи в срок, установленный договором; обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами акта приема-передачи квартиры (п.4.3.5).

В силу ст.ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускается, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Вышеуказанный договор участия в долевом строительстве прошел государственную регистрацию. Обязательства по оплате цены договора исполнены истцом надлежащим образом, что ответчиком не оспаривается.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Как усматривается из представленных доказательств, обязательство по передаче объекта исполнено 04 ноября 2017 года.

Представленный истцом расчет неустойки, в соответствии с которым неустойка за просрочку исполнения обязательства по передаче квартиры сроком 370 дней составляет 197197,61 руб., судом проверен, является правильным, ответчиком период просрочки не оспаривается, контррасчет спорного периода ответчиком в нарушение ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Применяя по заявлению ответчика положения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации с учетом разъяснений в совместном Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 года № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», суд находит подлежащую уплате неустойку явно несоразмерной последствиям нарушения обязательств заемщика. Оценивая степень несоразмерности неустойки, суд исходит из действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате нарушения застройщиком взятых на себя обязательств, учитывая при этом, что цена договора не является единственным критерием для определения размера заявленной неустойки.

Поскольку суд не ограничен определенным кругом обстоятельств, которые он принимает во внимание при оценке последствий нарушения обязательства, то при решении вопроса о снижении размера неустойки ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства судом могут приниматься во внимание обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения договорного обязательства.

Так, при снижении размера оспариваемой неустойки по настоящему делу суд принимает во внимание, что разрешение на ввод автостоянки в эксплуатацию выдано 28 октября 2016 года, однако к передаче нежилых помещений застройщик приступил лишь после окончания передачи жилых помещений всем участникам долевого строительства, что в полной мере отвечает принципу добросовестности поведения застройщика как участника гражданского оборота.

Согласно разъяснениям в п.72 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» сумма неустойки за просрочку исполнения денежного обязательства не может быть снижена ниже предела, установленного п.1 ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах исходя из компенсационной природы неустойки, которая не может служить мерой обогащения, суд уменьшает размер неустойки за несвоевременное исполнение обязательства по передаче квартиры до 110 000 руб., что не менее пределов, установленных п.1 ст. 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Установив факт нарушения прав потребителя, суд, руководствуясь требованиями ст. 151 ГК РФ, положениями параграфа 4 части второй ГК РФ, статьей 15 Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. «О защите прав потребителей» приходит к выводу о взыскании денежной компенсации морального вреда, которая определяется судом в размере 10000 рублей с учетом характера причиненных потребителю нравственных страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

В соответствии с п.6 ст. 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» суд взыскивает с продавца за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф, который с применением ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации по ранее изложенным мотивам определяет в размере 50 000 руб.

Разрешая вопрос о возмещении расходов на оплату услуг представителя, суд исходя из ст. 100 ГПК РФ с учетом принципа разумности, легкости дела и непродолжительности его рассмотрения присуждает истцу судебные расходы на оплату услуг представителя в размере 15000,00 рублей.

Норма п. 1 ст. 103 ГПК РФ, предусматривает, что государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскивается 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, таким образом, в пользу местного бюджета подлежит взысканию с ответчика государственная пошлина.

В силу абзаца девятого ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся другие признанные судом необходимыми расходы.

При таких данных издержки, связанные с рассмотрением данного дела, были обусловлены не только оплатой заявителем услуг представителей, но и изготовлением доверенности на представление его интересов в суде, почтовыми расходами в целях направления досудебной претензии, которые являются необходимыми, в связи с чем подлежат возмещению на основании ч. 1 ст. 98 ГПК РФ.

При таких обстоятельствах, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194 – 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск – удовлетворить частично.

Взыскать с АО "Континент Проект" в пользу неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства (договор № УИП-ДУ-П02-100 от 19.04.2016г. Договор №ДУ-П02 от 21 января 2016 года период просрочки с 31.10.2016г. по 04.11.2017г.) в размере 110 000,00 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10000 рублей, штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50000 рублей.

Взыскать с АО "Континент Проект" в пользу судебные расходы в размере 15000,00 рублей в счет расходов на оплату услуг представителя.

Взыскать с АО "Континент Проект" в пользу судебные расходы в размере 200,64 рублей в счет почтовых расходов.

Взыскать с АО "Континент Проект" в пользу судебные расходы в размере 1400,00 рублей в счет расходов на нотариальное удостоверение доверенности на представителя.

Взыскать с АО "Континент Проект" в пользу местного бюджета государственную пошлину в размере 3400,00 рублей.

Иск в части превышающей удовлетворенные требования – оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Московской областной суд через Химкинский городской суд Московской области в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

В окончательной форме принято 29 декабря 2017 года

Судья

КОПИЯ Д.А. Панферова
Судья
Секретарь
29 декабря 2017